

FINEP CZ a.s.
Havlíčková 1030/1
110 00 Praha 1

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 892133/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 828105/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Zlata Jarkovská
236 004 322
Počet listů/příloh: **4/1**
Datum:
03.09.2025

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 Stodůlky JIH 2 a. s., Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1, IČO: 08147108, která je zastoupena společností FINEP CZ a. s., Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1, IČO: 26503387 (dále jen „žadatel“), doručené dne 01.08.2025 (doplnění 11.08.2025, 18.08.2025, 20.08.2025) pro záměr **Novostavba ZŠ Stodůlky - Praha 13 - VPS 19/VS/13, parc. č. 155/57, 155/81, 155/96, 157/7, 157/10, 157/52, 157/96, 157/97, 157/3, 157/14, 157/6, k. ú. Stodůlky** (dále jen „záměr“) podle dokumentace META architekti, s. r. o., 01/07/2025, revize 01 (dále jen „dokumentace“) podle § 6 odst. 1 zákona o JES toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

I. Záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný při splnění těchto podmínek:

Za účelem realizace záměru dojde k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu v celkové výměře 29 141 m². Vymezení pozemků v k. ú. Stodůlky, kterých se odnětí týká, je následující:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m ²)	BPEJ	Třída ochrany	Plocha trvalého odnětí (m ²)
155/57	orná půda	21 841	20212	II.	12 031
155/96	orná půda	9 440	20212 20110	II. II.	9 134 306
155/81	orná půda	373	20212	II.	373
157/97	orná půda	1 555	20212 20110	II. II.	1 139 416
157/7	orná půda	10 313	20212	II.	1 254
157/96	orná půda	5 440	20212 20110	II. II.	2 1 296
157/52	orná půda	5 051	20212 20110	II. II.	157 207
157/10	orná půda	9 598	20212 20110	II. II.	1 792 288
157/3	orná půda	19 351	20212 20110	II. II.	502 93
157/14	orná půda	923	20110	II.	55
157/6	orná půda	3 052	20212	II.	96
Celkem					29 141

Plocha určená k odnětí ze zemědělského půdního fondu je graficky znázorněna v mapovém podkladu s názvem „Novostavba ZŠ Stodůlky Praha 13; Situace – KN“, který tvoří přílohu tohoto stanoviska. Uvedená příloha je jeho nedílnou součástí.

V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), se vymezuje orientačně jednorázový odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši 3 262 458 Kč.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se stanovují následující podmínky:

1. Před započítáním prací budou v terénu vytyčeny hranice trvalého odnětí zemědělské půdy. Takto vytyčená plocha zemědělské půdy 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 posunování 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. Před zahájením vlastní stavby bude provedena skrývka kulturních vrstev půdy z celé trvale odnímané plochy v předpokládaném objemu 12 803 m³. Skrývka bude realizována v plošném i objemovém rozsahu v souladu s dokumentací s názvem „Novostavba základní školy, k. ú. Stodůlky; Podklad pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF“, zpracovanou společností K+K průzkum, s.r.o. v lednu 2025. Humózní horizont bude sejmuto v maximální mocnosti, tj. od 30 do 80 cm s přihlédnutím k lokální situaci.

4. Skrytá humózní zemina bude deponována odděleně v místě stavby. Zde bude zajištěna před odcizením či znehodnocením.
5. Část sejmuté humózní zeminy v množství 1 811 m³ bude využita pro ohumusování a založení zeleně v rámci posuzovaného záměru. Přebytek humózní zeminy v objemu 12 803 m³ bude využit k ohumusování a založení zeleně na pozemcích parc. č. 1862 v k. ú. Slivenec a parc. č. 2830/2, 2859/1 a 2830/7 v k. ú. Radotín, kde budou prováděny revitalizační a rekultivační práce na deponiích.

Odůvodnění

Jedná se o novostavbu základní školy s venkovním sportovištěm včetně dopravní a technické infrastruktury. Navržená budova školy o pěti nadzemních podlažích je situována v severní části pozemku a je funkčně rozdělena na dvě křídla – první a druhý stupeň ZŠ. Součástí navrhovaného objektu je jídelna s příslušným gastronomickým zázemím a vnitřní sportoviště o třech tělocvičnách. Navrženo je 46 parkovacích stání. Pro vytápění ZŠ je navržen 2x elektrokotel. Záměr vyžaduje trvalé odnětí půdy ze ZPF o celkové výměře 29 141 m².

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. Jelikož byl k předloženému záměru vydán souhlas k odnětí ZPF o rozloze větší jak 1 ha, je dle § 14 odst. 1 písm. a) bod 3 zákona o JES příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska OCP MHMP. Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu dle ust. § 9 zákona o ochraně ZPF,
- souhlas podle ust. § 17 odst. 1 písm. b) vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona,
- závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona.

Důsledkem realizace uvedeného záměru dojde k trvalému záboru zemědělské půdy o výměře 29 141 m² řazené do II. třídy ochrany. Na dotčených zemědělských pozemcích se nenachází odvodnění ani protierozní opatření.

Souhlas s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) je podmíněn splněním konkrétních opatření, jejichž cílem je zajistit ochranu veřejných zájmů chráněných zákonem o ochraně ZPF. Jedním ze základních požadavků je povinnost provést vytyčení hranic trvalého odnětí přímo v terénu. Cílem tohoto opatření je jednoznačné a přesné prostorové vymezení plochy záboru, a tím zajištění, že veškeré stavební a související činnosti budou realizovány výhradně v rozsahu, který byl schválen příslušným správním orgánem. Současně je stanovena povinnost zajistit, aby v průběhu stavebních prací nedošlo ke kontaminaci dotčených ani sousedních pozemků; zejména je nutné zabránit únikům provozních kapalin ze stavební mechanizace a dbát na odbornou manipulaci s použitými stavebními materiály. Zhotovitel je dále povinen přijmout vhodná opatření k ochraně vodního režimu na přilehlých pozemcích. Uvedené podmínky vycházejí ze zásad plošné ochrany ZPF a jsou nezbytné pro zajištění šetrného přístupu k využívání půdních zdrojů a k zachování jejich funkční a ekologické hodnoty.

Skryvka kulturních vrstev půdy je nezbytnou součástí přípravy území pro budoucí výstavbu. Její rozsah vychází z dokumentace *Novostavba základní školy, k. ú. Stodůlky; Podklad pro odnětí zemědělské půdy*

ze ZPF, kterou zpracovala společnost K+K průzkum, s.r.o. v lednu 2025. Návrh skrývky kulturní vrstvy půdy byl stanoven na základě inženýrskogeologického, hydrogeologického a pedologického průzkumu. V řešeném území je zemědělská půda zastoupena černozemí modální na eolickodeluviálních sedimentech, které jsou založeny na jílovitých břidlicích. Svrchní humózní horizont tmavě hnědé, hlinité půdy má proměnlivou mocnost 30–80 cm.

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.

Stanovené podmínky dále vyžadují hospodárné využití sejmuté humózní zeminy, která bude částečně použita k ozelenění ploch v místě realizace záměru a částečně k revitalizaci a rekultivaci stávající deponie výkopových zemin a skládkovaných materiálů. Přestože by tato zemina vzhledem ke své kvalitě byla způsobilá i k zemědělskému využití, její aplikace při rekultivaci deponie je odůvodněna nezbytností obnovy přírodě blízkých podmínek v území dlouhodobě negativně zatíženém. Kvalitní humózní horizont je nezbytným předpokladem pro vznik stabilního vegetačního pokryvu, a tím i pro dosažení cíle rekultivace – tedy navrácení plochy do ekologicky funkčního stavu a její harmonické začlenění do okolní krajiny.

Dle ustanovení § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je osoba, které svědčí oprávnění k realizaci záměru, pro nějž byl vydán souhlas s odnětím půdy ze ZPF, povinna uhradit odvod za odnětí této půdy. Výše odvodu, která je v příslušném souhlasu uvedena jako orientační, byla stanovena v souladu s přílohou zákona o ochraně ZPF. Základní cena dotčeného zemědělského pozemku byla určena podle BPEJ na základě přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), a činí 13,85 Kč/m² pro BPEJ 20212 a 15,43 Kč/m² pro BPEJ 20110. Zemědělská půda, jejíž odnětí je předmětem posuzování, je zařazena do II. třídy ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany zemědělské půdy; této třídě odpovídá koeficient třídy ochrany ve výši 8. Celková výše odvodu je stanovena jako součin odnímané výměry podléhající odvodům, základní ceny za 1 m² dle BPEJ a příslušného koeficientu třídy ochrany. Na základě provedeného vyhodnocení nebylo zjištěno, že by odnětím půdy ze ZPF došlo k negativnímu ovlivnění faktorů životního prostředí podle části B přílohy zákona o ochraně ZPF.

OCP MHMP posoudil naplnění zásad plošné ochrany ZPF ve smyslu § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF. V rámci tohoto posouzení byl shledán soulad předmětného záměru se zásadami plošné ochrany ZPF v takové míře, aby mohlo být vydáno kladné závazné stanovisko. Sice platí, že výstavba se má odehrát na nejkvalitnější půdě II. třídy ochrany; při vyhodnocení přípustnosti záborů zemědělské půdy však hraje zásadní roli proces územního plánování, v němž je komplexně hodnoceno širší území – v případě hlavního města Prahy dokonce rozsáhlé území jeho celého správního obvodu. V rámci tohoto koncepčního procesu plánování rozvoje města je zvažováno, v jakém rozsahu může být zemědělská půda zabrána pro jiné účely a zda, popřípadě v jaké míře, je pro dané účely možné využít i plochy nejhodnotnější zemědělské půdy, tedy půdy zařazené do I. třídy ochrany. Pro dotčené území bylo v rámci tohoto koncepčního procesu určeno, že zemědělská půda zde může být zabrána zejména pro stavby veřejného vybavení města a pro bytovou výstavbu. Platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy tedy počítá s tím, že plocha dotčená předloženým záměrem nebude nadále intenzivně zemědělsky obhospodařována, nýbrž bude využita pro jiné funkce v krajině. Tyto zábery zemědělské půdy byly v rámci platného územního plánu řádně projednány a odsouhlaseny Ministerstvem životního prostředí jako příslušným orgánem ochrany ZPF. Díky kompaktnímu půdorysnému řešení navrhované stavby nebude negativně ovlivněno obhospodařování okolních zemědělských pozemků, ani nedojde ke zhoršení přístupu k přilehlým zemědělským parcelám. Předmětná výstavba v současné době přímo nenavazuje na stávající zastavěné území, je však součástí uceleného urbanistického rozvoje, který počítá s postupným využitím celé rozvojové plochy navazující na intravilán; lze

ji proto považovat za slučitelnou s požadavkem návaznosti na zastavěné území. Rozsah záboru ZPF odpovídá povaze a měřítku plánované stavby; nelze jej proto hodnotit jako nepřiměřený či naddimenzovaný. Předložený záměr zohledňuje také environmentální požadavek na zadržování vody v krajině, a to prostřednictvím konkrétních urbanistických a technických opatření. S ohledem na výše uvedené skutečnosti dospěl OCPMHMP k závěru, že z hlediska zájmů ochrany ZPF je možné se záměrem vyslovit souhlas.

Záměr je umísťován v ploše, která je k danému účelu určena platným územním plánem. V souladu s ustanovením § 9 odst. 5 zákona o ochraně ZPF se v takovém případě nevyžaduje prokazování jiného, výrazně převažujícího veřejného zájmu.

Vzhledem k tomu, že se jedná o veřejně prospěšnou stavbu (19/VS/13) vymezenou v územně plánovací dokumentaci, nebylo nutné předkládat souhlasy vlastníků dotčených pozemků.

Upozornění

- Povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech a orgánu 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 orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech, tj. ÚMČ Praha 13, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jeho vlastním zahájením.

Zásobení objektu vodou je navrženo vodovodní přípojkou z nového vodovodního řadu pro veřejnou potřebu. Navrhovaný vodovodní řad V1 vznikne propojením na řad LT DN300 (navrženým v rámci samostatné investiční akce Západní město – jih, infrastruktura VI). Odpadní vody z objektu budou svedeny kanalizační přípojkou do nové kanalizační stoky pro veřejnou potřebu. V navrhované komunikaci bude vybudována oddílná splašková a dešťová kanalizace, splašková stoka S1 a dešťová stoka D1. V navrhované ploše budoucí komunikace a budoucího parku bude vybudována oddílná splašková a dešťová kanalizace, splašková stoka S2 a dešťová stoka D2. Srážkové vody z komunikace a příslušných zpevněných ploch budou odváděny do dočasné retenční nádrže s regulovaným odtokem do areálové kanalizace základní školy. Po vybudování celé severní komunikace bude tato retence zrušena a srážkové vody budou odváděny kanalizací vedoucí v této komunikaci dále na jihovýchod. Srážkové vody z objektu ZŠ budou svedeny přes akumulaci retenční nádrží řízeným odtokem do kanalizace. Vsakování zadržovaných vod nebylo s ohledem na nepříznivé vsakovací podmínky navrženo. Na tukové kanalizaci z kuchyně je navržen odlučovač tuků. Součástí projektu je přeložka výpustě vodojemu a nová rozpínací stanice. V objektu ZŠ jsou navrženy lanové výtahy. Součástí stavby je trafostanice BETONBAU se dvěma olejovými transformátory celkového objemu oleje 1066 l. Objem oleje jednoho transformátoru je 533 l.

Posouzením předložených dokladů došel OCP MHMP k závěru, že byly splněny požadavky ust. § 39 odst. 1 a 5 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.

Vzhledem k tomu, že v rámci záměru je navržena trafostanice s olejovými transformátory, tedy bude docházet ke zřizování skladů a nádrží a provoz uvedených staveb a skládek může významně ohrozit jakost povrchových nebo podzemních vod, podléhá záměr souhlasu podle ust. § 17 odst. 1 písm. b) vodního zákona, který je v rámci vydání jednotného environmentálního stanoviska (JES) tímto stanoviskem nahrazen

v souladu s ust. § 2 odst. 1 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů.

Podle ust. § 17 odst. 7 vodního zákona, jedná-li se o záměr vyžadující jednotné environmentální stanovisko, souhlas podle ust. § 17 odstavce 1 vodního zákona se nevydává.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska ochrany jakosti vod a dospěl k závěru, že umístěním a povolením stavby nebudou tyto zájmy ohroženy. Záměr není navržen v ochranném pásmu vodního zdroje ani vodárenských nádrží, na pozemcích, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, nebo na pozemcích s takovými pozemky sousedících. Záměr neleží v záplavovém území vodního toku, nejedná se o stavby ve vzdálenosti do 15 m od vzdušné paty ochranné hráze vodního toku nebo v ochranných pásmech vodních zdrojů, nejedná se o úložná místa pro nakládání s těžebním odpadem nebo k rozhodnutí o povinnosti shromažďovat a upravovat znečištěnou vodu a průsaky podle jiného právního předpisu.

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. Zásobením objektu vodou bude vodovodní přípojkou z prodlouženého vodovodního řadu pro veřejnou potřebu, odpadní vody budou napojeny kanalizační přípojkou na prodlouženou kanalizační stoku pro veřejnou potřebu, srážkové vody z objektu budou z důvodu nevhodných podmínek pro vsakování do vod podzemních svedeny přes retenční nádrž řízeným odtokem do kanalizace. Záměr splňuje požadavek ust. § 5 odst. 3 vodního zákona.

Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody. 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.

Vodoprávní úřad posoudil možnost zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody. Zároveň posoudil, zda provedením záměru 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. Umístěním stavby nedojde k přímému dotčení koryta vodního toku, stavba není situována v záplavovém území ani v ochranném pásmu vodních zdrojů, umístěním stavby nejsou dotčeny podzemní vody, nemůže proto dojít ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody. Umístěním stavby 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.

Vodoprávní úřad se při posuzování opíral o doložené stanovisko Povodí Vltavy s.p., zn. PVL-11846/2025-260 ze dne 6.3.2025, v souladu s Metodickým pokynem sekce vodního hospodářství Ministerstva zemědělství a sekce technické ochrany životního prostředí Ministerstva životního prostředí k posouzení možnosti vlivu záměru na stav dotčených vodních útvarů (primární posouzení), č.j. 5559/2018-MZE-15121, který nabyl účinnosti 1.3.2018, a navazuje na Metodický pokyn MZe 2016.

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 podílely Ing. Barbora Vojarová (specialistka ochrany přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu) a Ing. Mgr. Monika Dubová (stavařka-vodařka).

Poučení

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného v následném řízení podle § 1 zákona o JES. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem podle ust. § 149 odst. 7 správního řádu.

Platnost tohoto závazného stanoviska je 5 let ode dne jeho vydání s tím, že může být na žádost žadatele prodloužena v souladu s § 7 odst. 2 zákona o JES.

RNDr. Štěpán Kyjovský

ředitel odboru ochrany prostředí
podepsáno elektronicky

Přílohy:

1. Situace odnětí ploch ZPF