Městská část Praha 3
Úřad městské části
Odbor ochrany životního prostředí
Oddělení životního prostředí

V Praze dne:	**18.11.2026**	Vyřizuje:	**Ing. Gabriela Hronová**
Spisová značka:	**S UMCP3 501159/2026**	Tel.:	**222 116 300**
Číslo jednací:	**UMCP3 502317/2026**	E-mail:	**hronova.gabriela@praha3.cz**

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 3, odbor ochrany životního prostředí, oddělení životního prostředí (dále jen „ÚMČ Praha 3“) 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, na základě žádosti podané prostřednictvím Informačního systému stavebního řízení [redacted] zastoupeným na základě plné moci Ing. arch. Davidem Sopouchem, IČO: 75858258, Komunardů 1126/31, 170 00 Praha 7 - Holešovice (dále jen „žadatel“) ze dne 04.09.2026, doplněné naposledy dne 01.10.2026, pro záměr ***„Stavební úpravy rodinného domu a změna užívání na bytový dům“*** na adrese Květná 2104/30 a Šrobárova 2104/57 Praha 3 – Vinohrady na pozemcích parc. č. 3828, 3829/1 a 3829/2 k.ú. Vinohrady (dále jen „záměr“) dle projektové dokumentace zpracované Ing. arch. Davidem Sopouchem (ČKA 04890) v srpnu 2026, doplněné v říjnu 2026, **vydává** v souladu s § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), a 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.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá *povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů,* se namísto správních úkonů stanovených jinými právními předpisy v oblasti ochrany životního prostředí dle § 2 odst. 1 zákona o JES vydává toto jednotné environmentální stanovisko. JES se vydává namísto těchto správních úkonů:

- vyjádření dle § 146 odst. 3 písm. a) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (zákon o odpadech), k povolení stavby podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití,
- vyjádření dle § 9 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu (zákon o ochraně ZPF), ve znění pozdějších předpisů.

II. ÚMČ Praha 3 jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) ve smyslu § 9 odst. 1 a odst. 6 zákona o ochraně ZPF vydává souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF pro účel záměru *„Stavební úpravy rodinného domu a změna užívání na bytový dům“* a zároveň vymezuje dle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF pozemek parc. č. 3829/1 v k.ú. Vinohrady, Praha 3, kterého se odnětí týká:

parc. č.	k. ú.	Kultura	Celková výměra pozemku (v m^2)	Výměra trvalého odnětí (v m^2)	BPEJ	Třída/ koeficient ochrany	Vlastník
3829/1	Vinohrady	zahrada	141	141	**2.26.11**	III.	Horáček Jan, Nedvědovo náměstí 549/5, Podolí, 14700 Praha 4

ÚMČ Praha 3 stanovuje dle § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ochraně ZPF tyto podmínky, nezbytné k zajištění ochrany ZPF:

1. Bude provedeno vytyčení hranice trvalého záboru v terénu a zajištěno, aby tyto hranice nebyly činností narušovány a svévolně posunovány na pozemky přilehlé.

2. Před zahájením výstavby bude provedena na ploše 42 m^2, určené k zastavění a zpevnění, skrývka kulturních vrstev půdy o průměrné mocnosti 22 cm; celkové množství ornice tak bude činit 9,24 m^3. Skrytá ornice bude předána vhodnému odběrateli k dalšímu využití a bude tak zabezpečena před znehodnocením a ztrátami tak, jak ukládá ustanovení § 10 odst. 3 vyhlášky Ministerstva životního prostředí 271/2019 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF (dále jen vyhlášky).

3. Během stavby je třeba učinit opatření k zabránění úniku škodlivých látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt na plochách, které nebudou skryty.

Povinný k platbě odvodů je povinen ÚMČ Praha 3 jako orgánu ochrany ZPF dle § 11 odst. 4 zákona o ochraně ZPF

a) doručit kopii rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, nebo rozhodnutí o souhlasu, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci, a

b) písemně oznámit zahájení realizace záměru, popřípadě zahájení další etapy záměru, a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením.

Dojde-li ke změně v osobě povinného k platbě odvodů, je nový povinný k platbě odvodů povinen oznámit a doložit orgánu ochrany ZPF tuto změnu, a to do jednoho měsíce od této změny.

ÚMČ Praha 3 vymezuje dle § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ve výši 38,45 Kč/m^2 tj. 5 421,45 Kč za odňatou zemědělskou půdu.

Odůvodnění

Dne 04.09.2026 obdržel ÚMČ Praha 3 žádost o vydání stanoviska k projektové dokumentaci pro záměr stavebních úprav stávajícího rodinného domu č. p. 2104 v ulici Květná 2104/30, s přístupem z ulice Šrobárova, na pozemku parc. č. 3828 k. ú. Vinohrady na Praze 3 – Vinohrady, včetně souvisejících úprav na pozemcích parc. č. 3829/1 a 3829/2 v k. ú. Vinohrady. Záměr počítá se změnou užívání rodinného domu na dům bytový; jedná se o změnu dokončené stavby trvalé. Žádost byla pro neúplnost několikrát doplněna, a to dne 23.9.2026 žádostí o vyjmutí pozemku parc. č. 3829/1 k. ú. Vinohrady ze ZPF (č.j. UMCP3 528794/2026) a dne 1.10.2026 pak doplněna o dendrologickou situaci (č.j. UMCP3 547471/2026). Z výše uvedeného vyplývá, že tato žádost (č.j. UMCP3 501159/2026) je s ohledem na povinnosti vydání jednotného environmentálního stanoviska pro povolení výše uvedeného záměru žádostí o JES, kdy předmětem dokumentace jsou ***„Stavební úpravy rodinného domu a změna užívání na bytový dům“.*** Řešeným objektem je vícepodlažní zděná stavba rodinného domu s jedním podzemním podlažím, třemi nadzemními podlažími a půdou, přístupná s ohledem na výškové osazení v terénu z jižní strany do 1.PP a ze severní strany do 1.NP. Navrhované stavební úpravy spočívají zejména ve změně vnitřního dispozičního uspořádání a úpravách půdy na obytné podkroví, v úpravě střechy včetně osazení střešních oken a nového vikýře; základní nosný konstrukční systém a charakter objektu jsou zachovány. V úrovni 1.PP je navržen nový anglický dvorek, jehož provedení bude spojeno s lokální úpravou terénu a obvodové konstrukce objektu. Nově bude objekt dispozičně

upraven pro šest bytových jednotek, rozmístěných v jednotlivých podlažích, přičemž nově obytné podkroví je součástí větší bytové jednotky se vstupem z 2.NP. Nedochází k zásadní změně hmotového ani výškového uspořádání objektu, záměr tak nemá významný vliv na okolní stavby a pozemky; dojde ke změně užívání na bytový dům. Stávající rodinný dům je umístěn na pozemek parc. č. 3828 o výměře 137 m², vedený v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku parc. č. 3829/1 o výměře 141 m², který je veden jako zahrada, jsou navržena dvě parkovací stání; v souvislosti se zřízením parkovacích stání dochází ke změně charakteru části povrchů na pozemku parc. č. 3829/1. Pozemek parc. č. 3829/2 o výměře 18 m² je veden jako zastavěná plocha a nádvoří se stávající garáží se záměrem demolice; po odstranění garáže bude plocha upravena jako zpevněná pojezdová plocha pro parkování z vsakovací dlažby, umožňující vsakování srážkových vod přímo na pozemku. Objekt bude využívat stávající napojení na technickou infrastrukturu – stávající přípojky vody, kanalizace a elektrické energie zůstávají zachovány, vnitřní rozvody budou upraveny v návaznosti na nové dispoziční a provozní řešení objektu. Nedojde ke zhoršení stávajících odtokových poměrů, srážkové vody budou likvidovány na vlastním pozemku. Záměr si vyžádá terénní úpravy a zásah do stávajících dřevin – dojde k odstranění nezbytně nutného rozsahu keřových dřevin při východní straně řešeného pozemku, které zasahují do navrhované parkovací plochy; jiné vegetační úpravy nejsou navrženy. Celková plocha odstraňovaných keřových dřevin nepřesáhne 40 m², jedná se o běžné keřové dřeviny bez významné sadovnické hodnoty, nejedná se o spojitý porost, ani náhradní výsadby či stromořadí; ostatní stávající vegetace, včetně vzrostlých stromů, bude zachována a chráněna před poškozením, nové vegetační prvky ani biotechnická opatření nejsou navrženy.

Z hlediska odpadového hospodářství

Dle ust. § 146 odst. 3 písm. a) zákona o odpadech vydává příslušný orgán odpadového hospodářství vyjádření k povolení stavby podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití. Nutno podotknout, že dané ustanovení má podchytit především změny staveb spočívající v odstranění stavebních prvků či částí budov, při kterých vzniká větší množství odpadu.

V souhrnné technické zprávě se uvádí stručný popis nakládání s odpady během realizace záměru a seznam předpokládaných druhů odpadů, které by při stavbě měly vznikat. Jedná se o běžné druhy stavebního odpadu, navíc s ohledem na rozsah stavebních prací lze předpokládat, že tyto odpady budou vznikat pouze v malém množství. Vyprodukované odpady budou na stavbě tříděny dle druhu odpadu a zabezpečeny před jejich smísením, znehodnocením nebo odcizením a postupně odváženy k dalšímu nakládání do zařízení ve smyslu ust. § 21 odst. 2 zákona o odpadech. Vzhledem k charakteru záměru a rozsahu stavebních činností je tento záměr z hlediska odpadového hospodářství **přípustný bez nutnosti stanovení dalších podmínek.**

ÚMČ Praha 3 upozorňuje žadatele, na povinnosti vyplývající ze zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Každý je povinen nakládat s odpady ve smyslu § 13 zákona o odpadech. S veškerými odpady vzniklými v souvislosti se stavební činností je nutné zacházet v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství. Upozorňujeme na nutnost předání odpadů vzniklé při stavební činnosti pouze oprávněné osobě.

Z hlediska ochrany ZPF

Původní projektová dokumentace uváděla, že si záměr nevyžádá zábor ZPF. V souladu se zákonem 334/1992 Sb. o ochraně ZPF tak byly podklady pro posouzení žádosti doplněny o žádost k odnětí zemědělské půdy ze ZPF, včetně specifikace zamýšleného záboru ZPF s ohledem na veškeré zamýšlené stavby a objekty umístěné na zemědělské půdě pro záměre investora. Pozemek určený pro stavební záměr investora je veden v katastru nemovitostí doposud jako zahrada v zastavěném území všeobecně obytného charakteru, přičemž pro realizaci stavby je odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu navrženo v rozsahu celé plochy pozemku parc. č. 3829/1 o výměře 141 m². Předmětný pozemek se nachází na ploše bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) 2.26.11, která legislativně spadá dle Vyhlášky o stanovení tříd ochrany č. 48/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do III. třídy ochrany ZPF; jedná se převážně o půdy vyznačující se malou produkční schopností, které je možné využít v územním plánování pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití. Jde o půdy nevhodné k zatravnění, ohroženy utužením, bez potřeby protierozních opatření.

Před zahájením stavebních prací bude provedena skrývka kulturní vrstvy půdy pouze v rozsahu plochy přímo dotčené navrhovanými stavebními úpravami, tj. na ploše 42 m²; zbývající část pozemku nebude stavebními úpravami dotčena a bude i nadále sloužit jako zahrada se zachovaným vegetačním povrchem, na této části pozemku proto není skrývka kulturních vrstev půdy navržena. Pro účely předběžné bilance je dle přílohy č. 3 metodiky MŽP „Jednotný postup provádění pedologického průzkumu pro účely odnětí půdy ze ZPF“ uvažována mocnost skrývky 0,22 m, z čehož se předpokládá objem ornice 9,24 m³, který bude bezprostředně odvezen mimo staveniště k hospodárnému využití. Investor nedisponuje vlastním vhodným pozemkem pro využití skrývky, sejmutá ornice tak bude předána vhodnému odběrateli k dalšímu využití; o možném místo převzetí je uvažováno zařízení Deponie Průmyslová, Praha 14. Záměrem nedojde k dotčení melioračních ani závlahových systémů, nově navržené zpevněné pojezdové a parkovací plochy budou provedeny z vodopropustné vsakovací dlažby. Odnětím půdy ze ZPF nedojde k negativnímu ovlivnění faktorů životního prostředí podle části B přílohy zákona o ochraně ZPF. Na základě výše uvedeného došel ÚMČ Praha 3 k závěru, že z hlediska ochrany ZPF lze s daným záměrem souhlasit a **zemědělskou půdu specifikovanou v podkladu žádosti lze ze ZPF odejmout.**

Odvod je stanoven orientačně a je dán součinem výměry odnímané půdy (141 m^2), základní ceny za m² (7,69 Kč/m^2) a příslušného koeficientu třídy ochrany (koeficient 5). Skutečná výše odvodu dle odnímané výměry bude investorovi ve smyslu §11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF stanovena ÚMČ Praha 3 samostatným rozhodnutím po zahájení realizace záměru dle právního stavu ke dni nabytí právní moci rozhodnutí vydaného ve věci podle zvláštních předpisů.

ÚMČ Praha 3 upozorňuje, že při realizaci záměru je nutné postupovat v souladu s § 8 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, v daném případě zejména učinit opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plynných látek poškozujících zemědělský půdní fond a jeho vegetační kryt během stavebních prací. Dle § 9 odst. 4 zákona o ochraně ZPF se stanovují podmínky nezbytné k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu na veškerou plochu zemědělské půdy dotčené výstavbou.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl příslušný orgán k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí realizovat, a tedy vydat souhlasné JES.

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.

Na vypracování tohoto JES se podíleli: Bc. Lucie Ouředníková (odpadové hospodářství, kontakt: 222 116 435, Ourednikova.Lucie@praha3.cz), Ing. Jarmila Vališová (ochrana přírody a krajiny, kontakt: 222 116 361, Valisova.Jarmila@praha3.cz), Mgr. Filip Beneš (vodoprávní problematika, kontakt: 222 116 250, Benes.Filip@praha3.cz) a Ing. Gabriela Hronová (zemědělský půdní fond, kontakt: 222 116 300, Hronova.Gabriela@praha3.cz).

Poučení

Závazné stanovisko ve smyslu § 149 správního řádu 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 ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

Sdělení k vazbám předkládaného záměru na další složky životního prostředí

S ohledem na plánované zásahy je třeba věnovat pozornost následujícímu sdělení ***z hlediska ochrany přírody a zeleně*** dle § 7 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“):

Zlikvidovány budou jednotlivé keře rostoucí v zahradě na pozemku parc. č. 3829/1 v k.ú. Vinohrady. Podle výkresu D.b.04 z října 2026 bude obruba zpevněné plochy umístěna ve vzdálenosti 1,8 m od borovice. Obrubník bude z ocelové pásoviny.

ÚMČ Praha 3 sděluje, že během stavby je třeba důsledně chránit všechny stávající dřeviny a vegetační plochy v zahradě a na přilehlém chodníku ve Šrobárově ulici, které by mohly být dotčeny stavbou, v souladu se standardem Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky SPPKA 01 002:2017 Ochrana dřevin při stavební činnosti a s normou ČSN 83 9061 Ochrana stromů a vegetačních ploch. Aplikací uvedeného standardu a normy ČSN lze zamezit případnému poškození nebo zničení dřevin, které je podle § 7 ZOPK nepřípustné.

Předpokládáme, že obnova dotčených vegetačních ploch bude provedena, v souladu s normami ČSN 83 9011 Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou a ČSN 83 9031 Technologie vegetačních úprav v krajině – Trávníky a jejich zakládání, k závěrečné kontrolní prohlídce stavby.

S ohledem na plánované zásahy je třeba věnovat pozornost také sdělení ***z hlediska ochrany vod***, dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

ÚMČ Praha 3 jako vodoprávní úřad upozorňuje, aby:

- při provádění stavebních a bouracích prací nedošlo ke kontaminaci povrchových a podzemních vod závadnými látkami,
- použité stroje a mechanismy byly zajištěny proti úkapům ropných látek,
- zařízení staveniště bylo zabezpečeno tak, aby do kanalizace nebyly splavovány či vypouštěny odplavitelné materiály a kontaminované odpadní vody,
- nedocházelo k podmáčení okolních pozemků.

ÚMČ Praha 3 jako vodoprávní úřad dále doporučuje v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona zvážit provedení opatření ke zpomalení odtoku srážkových vod, případně k jejich zadržování a následnému využití např. na zálivku zahrady.

Ing. Zdeněk Krenk
Vedoucí odboru ochrany životního prostředí
Podepsáno elektronicky

Rozdělovník:
Ing. arch. David Sopouch, Komunardů 1126/31, Holešovice, 170 00 Praha 7, IDDS: 23d8kkz
Odbor výstavby, městská část Praha 3, Seifertova 51/559, 130 00 Praha 3 – interně elektronicky