



**MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 14**

ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI  
Odbor životního prostředí

Bratří Venclíků 1073, 198 21 Praha 9 | IČ: 00231312 | www.praha14.cz

Studio PHX s.r.o.  
Ondříčkova 384/33  
130 00 Praha 3 – Žižkov  
IČ: 09098569

Váš dopis značka:  
Spisová značka: S-UMCP14/26/114631  
Číslo jednací: UMCP14/26/162821/OŽP/Kej

Vyřizuje: Helena Kejdanová, DiS.  
E-mail: helena.kejdanova@praha14.cz  
Telefon: 225 295 315

Praha, 22. září 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“)

Úřad městské části Praha 14, odbor životního prostředí (dále jen „OŽP ÚMČ Praha 14“) jako věcně a místně příslušný správní orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle ust. § 15 písm. a) zákona o JES ve spojení s ust. § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a 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 společnosti Studio PHX s.r.o., IČ: 09098569, se sídlem Ondříčkova 384/33, Praha 3 - Žižkov, PSČ 130 00 (dále jen „zástupce žadatele“) ze dne 26. 6. 2026

pro investora: EMPTY HOUSE s.r.o., IČ: 19966628, se sídlem Ječná 516/28, Praha 2 – Nové Město, PSČ 120 00 (dále jen „žadatel“ nebo „stavebník“)

pro záměr

**„Větší změna dokončené budovy, Hejtmanská 263/12, 198 00 Praha 9 - Kyje“** na pozemcích parc. č. 1611 a 1612 v k. ú. Kyje (dále jen „záměr“)

dle projektové dokumentace pro povolení záměru, zpracované 05–06/2026, odpovědný projektant Ing. Jan Hylenka, MBA, ČKAIT 0014375 (dále jen „dokumentace“), podkladu pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF, zpracovatel Ing. Jan Hylenka, MBA, datum zpracování 15. 9. 2026 (dále jen „podklad pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF“), Inženýrskogeologického průzkumu z 11/2025, zpracovatel Geoslužby Kořán, s.r.o., IČ 06996574, Vyjádření PVS a.s. a PVK a.s. ze dne 14. 8. 2026 pod č.j. ZADOST202609141,

podle § 6 odst. 1 zákona o JES

toto souhlasné jednotné environmentální stanovisko:

**záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný při splnění těchto podmínek:**

**A) Pro realizaci záměru bude ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) trvale odňata zemědělská půda o celkové odnímané výměře 0,0657 ha, pro výše uvedený záměr, ve prospěch stavebníka EMPTY HOUSE, s.r.o. Vymezení pozemku, kterého se odnětí týká je následující:**

| Pozemek p.č.<br>(KN)                                                                                                                                                                | Výměra pozemku (m <sup>2</sup> ) |                 | Druh<br>pozemku | BPEJ  | Třída<br>ochrany |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------|-----------------|-------|------------------|
|                                                                                                                                                                                     | celková                          | odnímaná trvale |                 |       |                  |
| Kyje (731226)                                                                                                                                                                       |                                  |                 |                 |       |                  |
| 1612                                                                                                                                                                                | 657                              | 657             | zahrada         | 22611 | III.             |
| Celkem                                                                                                                                                                              | 657                              | 657             | -               | -     | -                |
| Graficky je pozemek vymezený tímto souhlasem k trvalému odnětí zobrazen na výkresu „Situace požadovaného odnětí“, který je neoddělitelnou součástí tohoto stanoviska (viz příloha). |                                  |                 |                 |       |                  |

**Souhlas k trvalému odnětí půdy ze ZPF se uděluje za těchto podmínek:**

- 1) Tento souhlas je udělován pouze pro uvedený účel a odnímanou zemědělskou půdu nelze využít jiným nezemědělským způsobem. V případě odstoupení od záměru musí zůstat odnímaná půda i nadále zemědělskou půdou.
- 2) Stavebník před zahájením stavby vytýčí hranice trvalého odnětí půdy ze ZPF a zabezpečí, aby tyto hranice nebyly narušeny či svévolně posunovány na okolní přilehlé pozemky ZPF.
- 3) Veškeré plochy pro objekty zařízení staveniště, manipulační plochy, deponie budou zřízeny na předmětném trvale odnímaném pozemku.
- 4) V souladu s ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) stavebník:
  - a) provede skryvku ornice ze zastavěné a zpevněné části trvale odnímaného pozemku p. č. 1612 v k. ú. Kyje, tj. na ploše o výměře 99 m<sup>2</sup>, v mocnosti 15 cm (mocnost skryvky byla stanovena na základě provedeného pedologického posouzení). Sejmuto bude celkem cca 15 m<sup>3</sup> ornice.
  - b) zajistí hospodárné využití skryté ornice (v množství cca 15 m<sup>3</sup>) na zbývajících částí pozemku p. č. 1612 v k. ú. Kyje.
- 5) Skryvka ornice bude separátně uložena na deponii zřízené v rámci nezastavěné a nezpevněné části trvale odnímaného pozemku p. č. 1612 v k. ú. Kyje, která bude pouze dočasná do 1 roku.
- 6) Stavebník je povinen zajistit ochranu skryvky před zaplevelením, erozí, odnosem, znečištěním a odcizením.
- 7) O činnostech souvisejících se skryvkou vede oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu protokol.
- 8) Během stavby budou učiněna opatření k zabránění úniku pevných, kapalných a plyných látek poškozujících ZPF a jeho vegetační kryt.

**B) Za trvalé odnětí půdy ze ZPF se vymezuje platba odvodů**

V souladu s ust. § 9 odst. 9 zákona o ochraně ZPF se výše odvodů za trvalé odnětí půdy ze ZPF vymezuje pouze orientačně (na podkladě doloženého výpočtu odvodů) ve výši **25 261,65 Kč**.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

**1) souhlas k trvalému odnětí půdy ze ZPF dle § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF**

- 2) **souhlasné závazné stanovisko z hlediska nakládání s odpady dle ust. § 146 odst. 3 písm. a) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“), k odstranění stavby** podléhající povolení podle stavebního zákona z hlediska nakládání s odpady, vedlejšími produkty, stavebními výrobky, které přestaly být odpadem, nebo stavebními výrobky určenými k opětovnému použití.
- 3) **souhlasné závazné stanovisko dle § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“)**

### Odůvodnění

OŽP ÚMČ Praha 14 obdržel dne 26. 6. 2026 žádost o jednotné environmentální stanovisko k výše uvedenému záměru.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), vydává se dle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko.

Pro posouzení záměru byla předložena dokumentace, kterou bylo nutné doplnit o požadavky orgánu ochrany zemědělského půdního fondu a vodoprávního úřadu. Žádost byla kompletní 15. 9. 2026. Předmětem záměru je změna dokončené stavby – odstranění stávajícího rodinného domu s garáží a výstavba nového bytového domu na adrese Hejtmanská 263/12, Praha 9 - Kyje.

### Odůvodnění z hlediska ochrany ZPF:

Žádost o udělení souhlasu k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro výše uvedený záměr na pozemku p. č. 1612 k. ú. Kyje, okr. Hlavní město Praha je opatřena všemi potřebnými doklady a náležitostmi, kterými jsou:

- Žádost o souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF ze dne 26.06.2026 a 15.09.2026
- Podklad pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF; zpracovatel Ing. Jan Hylenka, MBA
- Situační zákres navrhovaného odnětí v kopii katastrální mapy
- Informace o pozemku z KN ze dne 10.07.2026
- Plná moc k zastoupení ze dne 30.04.2026

Předmětný zemědělský pozemek je ve vlastnictví stavebníka. Plán rekultivace se vzhledem k trvalému charakteru odnětí nepožaduje.

Stavebník je povinen v souladu s ust. § 14 odst. 4 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, podle které se stanoví postupy k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu při stavební činnosti, zajistit ochranu skrývky před zaplevelením, erozí, odnosem, znečištěním a odcizením.

O činnostech souvisejících se skrývkou vede oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu podle § 9 zákona o ochraně ZPF protokol. Do protokolu se zaznamenává objem skrývky, přemístění, rozproštění či jiné využití a uložení skrývky, dále ochrana a ošetřování skrývky v dělení na svrchní kulturní vrstvy půdy a na hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy.

Za trvalé odnětí zemědělské půdy ze ZPF (o celkové odnímané výměře 657 m<sup>2</sup>) budou v souladu s ust. § 11 odst. 1 zákona o ochraně ZPF předepsány odvody.

Podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, ve znění pozdějších předpisů, je základní cena zemědělských pozemků s BPEJ (bonitovanou půdně ekologickou jednotkou):

- 22611 stanovena ve výši 7,69 Kč/m<sup>2</sup>

Odnětím půdy ze ZPF nebude negativně ovlivněn žádný z faktorů životního prostředí vyjmenovaných v části B přílohy zákona o ochraně ZPF. Při výpočtu odvodů nebyla použita ekologická váha těchto vlivů.

Podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, ve znění pozdějších předpisů, jsou pozemky s přiřazenou BPEJ:

- 22611 zařazeny do III. třídy ochrany, při výpočtu odvodu byl proto použit koeficient třídy ochrany 5.

V souladu s ust. § 9 odst. 9 zákona o ochraně ZPF se výše odvodů za trvalé odnětí půdy ze ZPF vymezuje pouze orientačně (na podkladě doloženého výpočtu odvodů) ve výši **25 261,65 Kč**.

Opatření k zadržení a využití srážkových vod v místě vzniku budou navržena v souladu s ČSN 759010. Vzhledem k výše uvedenému lze říci, že záměr maximálně šetří zásady plošné ochrany ZPF podle § 4 zákona o ochraně ZPF.

Orgán ochrany ZPF Úřadu městské části Praha 14 shledal, že zemědělská půda může být pro daný záměr trvale odňata ze ZPF, neboť byla prokázána nezbytnost navrhovaného nezemědělského využití, u kterého nebyl shledán zásadní rozpor se základními zásadami ochrany ZPF vyplývajícími z ust. § 4 zákona o ochraně ZPF. Předmětným záměrem, kterým se odnímá jen nejnutnější plocha ZPF, nedojde k narušení organizace ZPF, hydrologických a odtokových poměrů v území, sítě zemědělských účelových komunikací.

Dle ust. § 11 odst. 4 zákona o ochraně ZPF je stavebník povinen orgánu ochrany ZPF Úřadu městské části Praha 14:

**- doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas k odnětí podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci a**

**- písemně oznámit zahájení realizace záměru a to nejpozději 15 dnů před jejím zahájením (za zahájení realizace záměru se z hlediska zájmů ochrany ZPF považuje zahájení skřívky ornice).**

Jedná-li se o trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, je podkladem pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí rozhodnutí podle jiného právního předpisu. Nevyžaduje-li záměr povolení podle jiného právního předpisu, je podkladem pro zápis změny druhu pozemku v katastru nemovitostí rozhodnutí o souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu.

Udělení souhlas se netýká majetkoprávních vztahů k dotčeným pozemkům.

(vypracoval Ing. Pavel Brázdil, I. 332)

#### **Odůvodnění z hlediska odpadového hospodářství:**

Dotčený orgán odpadového hospodářství záměr posoudil a zjistil požadavky na ochranu dotčených veřejných zájmů chráněných podle zákona o odpadech. Vzhledem k tomu, že záměr je z hlediska vlivů na dotčenou složku životního prostředí přípustný, dospěl dotčený orgán k závěru, že záměr lze realizovat.

Z hlediska odpadového hospodářství nemá správní orgán námitek k nakládání s odpady při realizaci výše uvedeného záměru.

OŽP ÚMČ Praha 14 posoudil podklady podané žádosti z hlediska jejího souladu s povinnostmi vyplývajícími ze zákona o odpadech a prováděcích právních předpisů, z Plánu odpadového hospodářství České republiky s výhledem do roku 2035, ze závazné části krajského Plánu odpadového hospodářství hl. m. Prahy s výhledem do roku 2035 a z Plánu odpadového hospodářství hl. m. Prahy – obce.

Souhlasné závazné stanovisko je vydáno za předpokladu dodržení hierarchie odpadového hospodářství, podle níž je prioritou předcházení vzniku odpadu a nelze-li vzniku odpadu předejít, pak v následujícím pořadí jeho příprava k opětovnému použití, recyklace, jiné využití, včetně energetického využití a není-li možné ani to, jeho odstranění.

#### **Upozornění na povinnosti vyplývající z právních předpisů na úseku odpadové hospodářství:**

Při výskytu odpadu s obsahem azbestu musí každý zajistit, aby při nakládání s tímto odpadem nebyla do ovzduší uvolňována azbestová vlákna nebo azbestový prach a aby nedošlo k rozlití kapalin obsahujících azbestová vlákna. Při nakládání s odpadem obsahujícím azbest je nutné splnit technické požadavky stanovené vyhláškou ministerstva a požadavky jiných právních předpisů.

Vybourané stavební a demoliční odpady obsahující azbest musí být neprodleně po vzniku **zabaleny do neprodyšných obalů nebo uloženy do utěsněných nádob či kontejnerů a označeny a předány** do zařízení pro nakládání s odpady, které je určeno k jejich sběru nebo odstranění.

Původce odpadu je povinen v případě stavebního a demoličního odpadu, který sám nezpracuje, mít jejich předání zajištěno písemnou smlouvou před jejich vznikem.

Původce odpadu je povinen soustřeďovat odděleně stavební a demoliční odpady, které je možné opětovně použít, které je možné recyklovat, které mohou být dále využity v režimu vedlejšího produktu a které obsahují nebezpečné složky.

Zákon o odpadech se nevztahuje na nakládání s nekontaminovanou zemínou a jiným přírodním materiálem vytěženým během stavební činnosti, pokud je zajištěno, že materiál bude použit ve svém přirozeném stavu pro účely stavby na místě, na kterém byl vytěžen. V případě nevyužití tohoto materiálu v místě stavby je nezbytné postupovat dle zákona o odpadech a dodržet hierarchii nakládání s odpady.

O produkci a nakládání s odpady bude vedena průběžná evidence, kterou je původce odpadů povinen uchovávat po dobu 5 let.

Po provedení změny dokončené stavby, terénní úpravy nebo odstranění stavby, které podléhají povolení podle stavebního zákona, je **stavebník povinen neprodleně zaslat** úřadu, v jehož správním obvodu byly změna dokončené stavby, terénní úprava nebo odstranění stavby provedeny (OŽP ÚMČ Praha 14), **doklady prokazující**, že veškeré opětovně použité stavební výrobky, využitě vedlejší produkty a stavební výrobky, které přestaly být odpadem, **byly využity v souladu se zákonem o odpadech** a že veškeré získané materiály jsou stavebními výrobky nebo vedlejšími produkty, které se nestaly odpadem, nebo s nimi bylo naloženo jako s odpady v souladu s tímto zákonem a hierarchií odpadového hospodářství.

(vypracoval Josef Kolátor, l. 334)

### Odůvodnění z hlediska ochrany vod:

Záměrem stavebníka a předmětem předkládané dokumentace je změna dokončené stavby, konkrétně se jedná o odstranění stávajícího rodinného domu s garáží a výstavbu nového bytového domu na adrese Hejtmanská 263/12, 198 00 Praha 9 - Kyje. Stávající objekt rodinného domu a garáže bude odstraněn včetně všech vnitřních technických instalací. Stávající oddělené přípojky dešťové a splaškové kanalizace budou zachovány až po revizní šachty, které budou nově provedeny a napojí se na ně ležaté rozvody nového bytového domu. Stávající přípojka veřejného vodovodu bude zakončena v nové revizní šachtě vodoměrnou sestavou. Stávající přípojka NN bude přetrasována do nové přípojnícové skříně na hranici pozemku. Stávající přípojka plynovodu bude rovněž přetrasována do společného pilíře na hranici pozemku a zakončena HUP. Nový bytový dům bude mít jeden suterén, dvě shodná a jedno ustupující nadzemní podlaží s plochou střechou.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou dokumentaci (koordinální situační výkres 06/2026) z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem, zejména podle ustanovení § 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 věty 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. Bez splnění těchto podmínek nesmí být povolena stavba, změna stavby před jejím dokončením, užívání stavby ani vydáno rozhodnutí o dodatečném povolení stavby nebo rozhodnutí o změně v užívání stavby.

Povinnost stavebníka zabezpečit stavbu zásobováním vodou je splněna, protože zásobování záměru pitnou vodou bude zajištěno stávající vodovodní přípojkou.

Povinnost stavebníka zabezpečit stavbu odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou je splněna, protože splaškové vody ze záměru budou odváděny stávající přípojkou splaškové kanalizace.

Povinnost stavebníka zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na stavbu je splněna, protože stavebník bude srážkové vody z objektu svádět do akumulační nádrže o objemu 10 m<sup>3</sup> s bezpečnostním přepadem do srážkové kanalizace.

K žádosti bylo předloženo:

- Inženýrskogeologický průzkum z listopadu 2025, který vypracovala firma Geoslužby Kořán, s.r.o., IČ 06996574
- Vyjádření PVS a.s. a PVK a.s. ze dne 14.8.2026 pod č.j. ZADOST202609141
- Projektová dokumentace pro povolení záměru z 05–06/2026 – zpracovatel dokumentace Studio PHX s.r.o., IČ 09098569, koordinační situace z 06/2026

Vodoprávní úřad posoudil záměr podle § 104 odst. 3 vodního zákona a došel k závěru, že lze předpokládat, že uskutečněním záměru nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo stavu útvaru podzemní vody či nemožnosti dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody.

#### Upozornění:

Akumulační nádrž slouží k zadržování povrchové vody, proto je podle § 55 vodního zákona vodním dílem. Povolování vodních děl probíhá u stavebního úřadu podle stavebního zákona, a to v rámci řízení o povolení záměru. K vodnímu dílu je nutné požádat o nakládání s povrchovými vodami u vodoprávního úřadu, který je součástí stavebního úřadu – žádost – viz příloha č. 1 k vyhlášce č. 429/2024 Sb., o formulářích žádostí předkládaných vodoprávnímu úřadu a formuláři návrhu na stanovení ochranného pásma vodního zdroje, ve znění pozdějších předpisů. Dle Pražských stavebních předpisů je stanoven odtok 0,5 l/s, pokud správce toku nebo kanalizace nestanoví jinak.

Závazné stanovisko nezohledňuje soulad či nesoulad s územním plánem a prováděcími předpisy ke stavebnímu zákonu (např. ustanovení Pražských stavebních předpisů).

(vypracovala Ing. Iva Rangotisová, l. 312)

Ostatní zájmy posuzované v rámci jednotného environmentálního stanoviska nejsou záměrem dotčeny.

Protože je předmětný záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl UMČ Praha 14 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.

#### 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. Markéta Adámková  
oprávněná úřední osoba  
podepsáno elektronicky, v.z.

Příloha:  
situační zakres požadovaného odnětí