KRAJSKÝ ÚŘAD PLZEŇSKÉHO KRAJE
ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Naše č. j.: PK-ŽP/5934/26
Spis. zn.: ZN/2317/ŽP/25
Č. záměru: Z/2025/95172
Počet listů: 8
Počet příloh: 0
Počet listů příloh: 0

projectstudio8 s.r.o.
Pod Všemi svatými 415/4
Severní Předměstí
30100 Plzeň

Vyřizuje: JUDr. Josef Sýkora
Tel.: 377 195 141
E-mail: josef.sykora@plzensky-kraj.cz

Datum: 13. 4. 2026

ZÁVAZNÉ 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“)

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „krajský úřad“), jako věcně a místně příslušný orgán pro vydání jednotného environmentálního stanoviska dle § 14 odst. 1 písm. a) zákona o JES na základě žádosti společnosti IKO reality s. r. o., IČO 05307147, se sídlem Vltavínová 1334/3, Černice, 326 00 Plzeň, zastoupené projectstudio8 s.r.o., IČO: 26395606 se sídlem Pod Všemi svatými 415/4, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň (dále jen „žadatel“), ze dne 22. 7. 2025, pro záměr „Lokalita Radobyčice Jih 2”. Umístění záměru - zájmové území se nachází na západním okraji Radobyčic – části statutárního města Plzeň, na pozemcích parc. č. 341, 347, 348, 349, 350/1, 351, 894, 914, 869/5, 869/1, 918, 246/2, 246/27, 246/30 v katastrálním území Radobyčice, číslo hydrogeologického rajonu: 6222, název a kód útvaru podzemních vod: Krystalinikum a proterozoikum v povodí Úhlavy a dolního toku Radbuzy, 6222, poloha záměru orientačně souřadnicemi v JTSK: X= 1 075 590, Y= 822 275, číslo hydrologického pořadí: 1-10-03-0880-0-00, název a kód vodního útvaru povrchových vod: Úhlava od toku Točnický potok po ústí do toku Radbuza, BER_0420. Dle ID dokumentace SR00X01W9EQW „LOKALITA RADOBYČICE - JIH 2“, 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

Předmětným záměrem budou dotčeny následující zákony na ochranu životního prostředí:

- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“),
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“),
- zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“).

Toto JES nahrazuje následující správní úkony:

- souhlas s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu dle § 9 odst. 8 zákona o ZPF,
- souhlas dle § 104 odst. 3 vodního zákona,
- povolení ke kácení dřevin podle § 8 odst. 1 ZOPK.

I.

Záměr „Lokalita Radobyčice Jih 2“ **je** z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí **přípustný.**

za těchto podmínek:

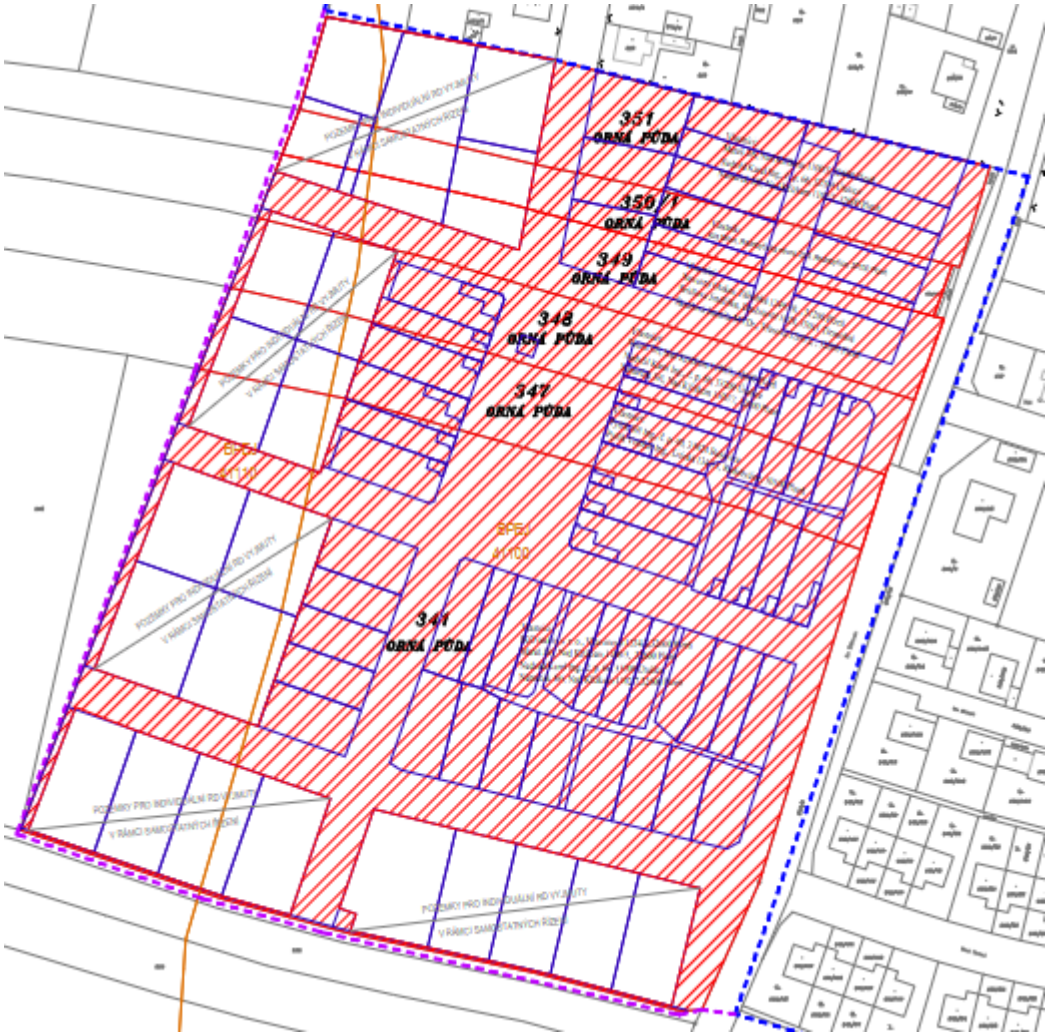
Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ZPF“):

1. Krajský úřad podle ust. § 9 odst. 8 a ust. § 17a písm. c) zákona o ZPF souhlasí s trvalým odnětím **3,3999 ha** zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), na pozemcích v k. ú. Radobyčice a (viz. tab. č. 1), pro záměr „Lokalita Radobyčice JIH 2 soubor staveb (řadové domy, komunikace, technická infrastruktura)“ dle situace viz. obr. č. 1:

parcelní číslo	výměra určená k odnětí	Celková výměra pozemku
351	3 609 m²	5 520 m²
350/1	1 739 m²	9 242 m²
349	3 444 m²	19 068 m²
348	3 328 m²	13 898 m²
347	3 470 m²	15 620 m²
341	18 409 m²	29 608 m²

Tab. č. 1

Podle ust. § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ZPF schvaluje návrh na využití cca 13 600 m3 skryté ornice, který je součástí žadatelem předložené bilance skrývky kulturních vrstev půdy. Pokud by tímto souhlasem specifikovaná předběžná bilance skrytých kulturních vrstev půdy, včetně způsobu jejich hospodárného využití, doznala v rámci realizace záměru jakýchkoliv změn oproti udělenému souhlasu s odnětím půdy ze ZPF, oprávněný ze souhlasu každou jednotlivou změnu projedná s orgánem vydávajícím JES a bude disponovat jeho souhlasným vyjádřením k této změně.



Obr.č.1 – odnímána je červeně vyšrafovaná plocha

Podle ust. § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ZPF vymezuje, že pro stavbu „Lokalita Radobyčice JIH 2 soubor staveb (řadové domy, komunikace, technická infrastruktura)“ za trvalé odnětí půdy 6 665 m² ze ZPF nebude předepsán odvod finančních prostředků, jelikož se jedná o plochy, kde dojde ke změně druhu pozemku na druh pozemku ostatní plocha (kód 14), se způsobem využití zeleň (kód 19) a stane se veřejným prostranstvím, pro které se dle § 11a odst. 1 písm. g) zákona o ochraně ZPF odvody nestanovují.

Oprávněný ze souhlasu provede změnu druhu pozemku a do 1 měsíce ode dne obdržení oznámení katastru nemovitostí o provedené změně, tuto skutečnost oznámí Magistrátu města Plzně, odboru životního prostředí, orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

V případě nedodržení této podmínky bude v souladu se zněním zákona účinného od 1. 7. 2024 předepsán pro tuto plochu odvod finančních prostředků v orientační výši 901 921 Kč.

Krajský úřad podle ust. § 9 odst. 8 písm. b) zákona o ZPF vymezuje, že pro místní komunikace budované v rámci záměru dle koordinačního situačního výkresu C.3 č. záměru dle ISSŘ Z/2025/95172 ver. dokumentace 8, nebude ve smyslu ust. § 9

odst. 8 písm. d) zákona za trvalé odnětí 7 921m² předepsán odvod finančních prostředků, jelikož se jedná o stavbu místní komunikace, pro kterou se, při dodržení podmínky č. 5 (viz níže), dle § 11a odst. 1 písm. b) zákona odvody nestanovují.

Žadatel zajistí zařazení pozemní komunikace budované v rámci záměru „Lokalita Radobyčice JIH 2 soubor staveb (řadové domy, komunikace, technická infrastruktura)“ do kategorie místních komunikací podle § 40 odst. 5 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, a tuto skutečnost oznámí Magistrátu města Plzně, odboru životního prostředí, jako orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, do jednoho měsíce ode dne nabytí právní moci příslušného rozhodnutí. V případě nedodržení této podmínky bude v souladu se zněním zákona účinného od 1. 7. 2024 předepsán pro tuto plochu odvod finančních prostředků v orientační výši 1 086 970 Kč.

V souladu s ust. § 9 odst. 8 písm. d) ve vazbě na § 11b odst. 1 zákona krajský úřad orientačně stanovuje odvody za trvalé odnětí 1,9413 ha zemědělské půdy ze ZPF ve výši 2 693 559,- Kč. O konečné výši odvodu bude podle ust. § 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF rozhodnuto po zahájení realizace záměru.

2. Na základě dokumentace záměru bude před zahájením realizace záměru provedeno v terénu pevné vytýčení hranice odnětí zemědělské půdy a oprávněný ze souhlasu zajistí jeho nepřekročení.

3. Dle ust. § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ZPF a ust. § 14 odst. 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb., kterou se provádějí některé podrobnosti zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o ZPF“), se stanovuje povinnost skrývky kulturních vrstev půdy, popřípadě i hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy na plochách odnímané zemědělské půdy, kde byly humózní vrstvy dle pedologického průzkumu zastiženy tj. v mocnosti 0,4 m. Skrývka humusového horizontu bude provedena na odnímaných plochách v celkovém množství 13 600 m3. Pro účely výše uvedeného záměru bude využita skrývka v rámci ozelenění zahrad a zatravnění jednotlivých RD o mocnosti 0,1m na celkové ploše 1,2092 ha. Pro založení ploch veřejné zeleně bude využito 1342 m3 na ploše 6 710 m2 o mocnosti 0,2m. Převážné množství tj. 11049 m3 bude využito a agrotechnicky zapraveno na pozemcích p. č. 350/1, 348, 341, 345 v k. ú. Radobyčice na těch částech, které nebudou dotčeny stavební činností a nejsou platnou ÚPD v budoucnu určeny k zástavbě. Na uvedených pozemcích se nachází třída ochrany tj. I. a II. třída ochrany, s tímto v souladu bude ornice ukládána v místech se shodnou třídou ochrany dle BPEJ 41100 a 41110. Navýšení kulturní vrstvy půdy na uvedeném pozemku napomůže zlepšit jeho produkční i mimoprodukční funkce. Souhlas vlastníků předmětných pozemků je přílohou žádosti (dle ISSŘ Z/2025/95172 verze dokumentace 3).

4. Deponie ornice bude do doby jejího využití řádně ošetřována a chráněna před znehodnocením či ztrátou. O činnostech souvisejících se skrývkou a deponováním, zejména o způsobu řádného využití skrytých vrstev, povede oprávněný ze souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze ZPF protokol dle ust. § 14

odst. 5 vyhlášky o ZPF a uvede v něm zejména místo (pozemky, resp. část stavby), na které byla ornice umístěna, použité množství a datum využití. Protokol musí oprávněný ze souhlasu archivovat nejméně po dobu 5 let od spotřebování deponované ornice a na vyzvání ho předloží ke kontrole orgánům ochrany ZPF.

5. Oprávněný ze souhlasu, jakožto osoba povinná k platbě odvodů za odnětí ze ZPF, doručí orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, resp. jednotné environmentální stanovisko, kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci. Zároveň písemně oznámí orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech (úřadu obce s rozšířenou působností) zahájení realizace záměru, nejpozději 15 dnů před vlastním zahájením.
6. V případě dočasného záboru zemědělské půdy po dobu provádění stavby, tj. po dobu kratší než jeden rok včetně doby potřebné k uvedení zemědělské půdy do původního stavu, bude termín zahájení nezemědělského využívání zemědělské půdy nejméně 15 dní předem písemně oznámen orgánu ochrany zemědělského půdního fondu (úřadu obce s rozšířenou působností).
7. Oprávněný ze souhlasu s odnětím v souladu s ust. § 4 odst. 6 zákona o ZPF za účelem zadržení vody v krajině zajistí realizaci následujících opatření:

   - Dešťové vody z komunikací budou svedeny podélnými a příčnými sklony do průběžných zatravněných vsakovacích průlehů podél komunikace s vyústěním do velkého retenčního průlehu na konci trasy. Odvodnění je řešeno bez možnosti napojení na dešťovou kanalizaci nebo vodní tok. Výpočtově a spádově je návrh odvodnění rozdělen na tři části
   - ZÓNA 1 JIŽNÍ – Jedná se o část území v lokalitě kopírující spád a tvar navržených komunikací v jižní části. Tato část komunikace je spádována směrem k ulici Do Štěnovic a odvodnění je tvořeno systémem retenčních průlehů podél komunikace s vyústěním do velkého retenčního průlehu na konci trasy. Odvodnění je bez možnosti napojení na dešťovou kanalizaci nebo vodní tok
   - ZÓNA 2 STŘEDNÍ – Jedná se o část území v lokalitě kopírující spád a tvar navržených komunikací ve střední části. Tato část komunikace je spádována směrem k ulici Do Štěnovic a odvodnění je tvořeno systémem retenčních průlehů podél komunikace s vyústěním do velkého retenčního průlehu na konci trasy. Odvodnění je bez možnosti napojení na dešťovou kanalizaci nebo vodní tok.
   - ZÓNA 3 SEVERNÍ – Jedná se o část území v lokalitě kopírující spád a tvar navržených komunikací v severní části. Tato část komunikace je spádována směrem k ulici Do Štěnovic a odvodnění je tvořeno systémem retenčních průlehů podél komunikace s vyústěním do velkého retenčního průlehu na konci trasy. Odvodnění je bez možnosti napojení na dešťovou kanalizaci nebo vodní tok.

- Dešťové vody z jednotlivých objektů budou v celém území likvidovány na pozemcích příslušných k jednotlivým objektům.
- Před objekty jednotlivých ŘRD budou osazeny retenční jímky na zalévání - plastové samonosné DN1600/1500 - objem 3m3 s přepadem do vyštěrkovaného vsakovacího drénu - velikosti 4,50 x 1,50. V akumulační nádrži na dešťovou vodu bude osazeno ponorné čerpadlo s hlídáním hladin s napojením na venkovní kohout, který bude osazen na sloupku akumulační nádrže. Vsakovací drén bude v propustné vrstvě, s drenážním potrubím DN125 v celé délce, vsakovací objekt bude opatřen geotextilií. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou svedeny do okolní zeleně. Potrubí dešťové vody je rovněž z materiálu PVC – KG, uložené na pískovém loži, obsypáno pískem, stejně jako u kanalizace splaškové.

II.

Krajský úřad souhlasí s povolením kácení dřevin rostoucích mimo les dle § 8 odst. 1 ZOPK, a to: 15 kusů dřevin dle specifikace uvedené níže rostoucích na pozemcích p. č. 341, 347, 869/1 a 918 v k. ú. Radobyčice z důvodu realizace záměru „Lokalita RADOBYČICE - JIH2“, a to **za následujících podmínek:**

1. Kácení bude provedeno v období vegetačního klidu, tj. **od 1. 11. do 31. 3**. kalendářního roku.
2. Kácení je možné provést pouze v případě realizace předmětného záměru, a to až po nabytí právní moci rozhodnutí stavebního úřadu, kterým bude povoleno záměr realizovat.

Inv. číslo	Botanický název	Český název	Obvod kmene (cm)	Parc. č.	Vlastnictví
1	Malus domestica	jabloň domácí	150	341	IKO reality s. r. o.
2	Malus domestica	jabloň domácí	79	341	IKO reality s. r. o.
3	Malus domestica	jabloň domácí	87	341	IKO reality s. r. o.
4	Malus domestica	jabloň domácí	130	869/1	Plzeňský kraj
5	Malus domestica	jabloň domácí	110	341	IKO reality s. r. o.
6	Malus domestica	jabloň domácí	91	341	IKO reality s. r. o.
7	Malus domestica	jabloň domácí	117	341	IKO reality s. r. o.
8	Malus domestica	jabloň domácí	150	869/1	Plzeňský kraj
9	Malus domestica	jabloň domácí	80	341	IKO reality s. r. o.
10	Malus domestica	jabloň domácí	95	341	IKO reality s. r. o.
11	Malus domestica	jabloň domácí	112	341	Pytlík Jiří Ing.
12	Malus domestica	jabloň domácí	88	341	Pytlík Jiří Ing.
23	Prunus avium	třešeň ptačí	104	918	Statutární město Plzeň
24	Picea pungens	smrk pichlavý	92	918	Statutární město Plzeň
25	Larix decidua	modřín opadavý	115	918	Statutární město Plzeň

Krajský úřad požaduje, aby žadateli bylo dle § 9 odst. 1 ZOPK **uloženo** provedení náhradní výsadby nejméně **10 kusů listnatých dřevin** ve formě vysokokmenu o minimálním obvodu 8 cm měřeného ve výšce 100 cm nad zemí na pozemcích dotčených záměrem p. č. 341, 347, 869/1 a 918 v k. ú. Radobyčice nebo na k tomu vhodných pozemcích ve vzdálenosti do 500 m od místa kácení v k. ú. Radobyčice za následujících podmínek:

1. Náhradní výsadba bude provedena do 1 roku od provedení kácení dřevin ve formě individuální, skupinové nebo liniové výsadby; výsadbu nelze provést na pozemcích určených k plnění funkcí lesa.
2. K žádosti o povolení záměru doloží žadatel o povolení kácení souhlas vlastníka(-ů) pozemků, na nichž bude provedena náhradní výsadba.
3. Sazenice budou po výsadbě ukotveny 3 kůly s min. 2 úvazky a ochranou proti poškození zvěří.
4. Sazenice budou vysazeny za klimaticky vhodných podmínek, prostokořené sazenice zejména v období od 1. 10. do 30. 4. kalendářního roku.
5. Do 10 dnů od provedení náhradní výsadby bude žadatel o této skutečnosti krajský úřad informovat (postačí e-mailem na adresu ochrana.prirody@plzensky-kraj.cz).
6. O výsadbu bude pečováno nejméně po dobu 5 let od vysazení (zejm. odpovídající zálivka, výchovný řez atd.; nahrazení uhynulé dřeviny dřevinou novou stejného druhu a velikosti, jako byla dřevina uhynulá).

Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), 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 (dále „JES“).

Dne 22. 7. 2025 obdržel krajský úřad pod č. j.: PK-ŽP/11222/25 žádost o stanovisko k záměru „Lokalita Radobyčice Jih 2“.

Krajský úřad vyzval dne 8. 9. 2025, 27. 11. 2025, 22. 12. 2025 žadatele k doplnění podkladů žádosti. Dne 8. 4. 2026 obdržel krajský úřad kompletní podklady a zahájil úkony nezbytné k vydání JES.

Projektová dokumentace řeší pro stavbu „Lokalita RADOBYČICE – JIH2“ výstavbu komunikací, technické infrastruktury a 57 řadových rodinných domů - 5 typů rodinného řadového domu (ozn. A-E), celkem 77 bytových jednotek.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr je z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl krajský úřad k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí realizovat, a tedy vydat souhlasné JES. Krajský úřad dospěl k tomuto závěru z následujících důvodů:

Z hlediska ZPF

Žádost je řešena z důvodu trvalého odnětí ze ZPF na pozemcích uvedených v záhlaví tohoto JES v k. ú. Radobyčice pro záměr „Lokalita Radobyčice JIH 2 soubor staveb (řadové domy, komunikace, technická infrastruktura)“. Souhlas je požadován pro povolení záměru (stavby).

Záměrem stavebníka je výstavba nové lokality pro bydlení - řadové domy, komunikace a technická infrastruktura. Podklady nezbytné pro posouzení žádosti byly čerpány z příloh žádosti a jejího doplnění.

Uvedená výměra a pozemky vychází z předložené dokumentace v žádosti a z údajů katastru nemovitostí. Souhrnně je výměra celé zájmové oblasti 48 958 m2. V rámci výstavby není navrženo vynětí ze ZPF kompletně v celém území. Pozemky určené pro

výstavbu individuálních RD nebudou výstavbou lokality dotčeny a jejich vynětí bude řešeno individuálně v rámci samostatných řízení o povolení záměru. Pozemky budou přístupné z nově budovaných komunikací v lokalitě, které budou převedeny do majetku a správy města Plzně. Obhospodařování těchto pozemků v případě nerealizace rodinných domů na těchto pozemcích je umožněno jejich uspořádáním. Nevzniknou neobhospodařovatelné pozemky. Tato část není tímto stanoviskem řešena z důvodu, že s majiteli původních pozemků parc. č. 347, 349 a 350/1 k.ú. Radobyčice nedošlo k dohodě o odkoupení jejich částí pozemků zahrnutých v ÚP pro výstavbu a jedinou možnou cestou byla dohoda o směně právě za výše uváděné, nově vzniklé pozemky určené pro výstavbu individuálních RD. Při dohodě o poměru velikosti vzájemně směňovaných pozemků nebylo s náklady na vynětí uvažováno, viz. obr.č. 1. Navrhované množství skrývané ornice odpovídá předpokládanému množství dle výměr odnímaných částí pozemků a předpokládané mocnosti ornice vypočítané dle výsledku pedologického průzkumu požadovaného dle ust. § 9 odst. 6 písm. g) zákona o ZPF. Zároveň bylo pedologickým průzkumem prokázáno, že hlouběji uložené zúrodnění schopné zeminy se v zájmovém území nenacházejí. Se skrytými svrchními vrstvami půdy bude nakládáno hospodárně, tj., bude využita k ozelenění, sadovým úpravám a zúrodnění zemědělských pozemků a v souladu se zákonem o ZPF a vyhláškou, přičemž oprávněný k záměru, pro který byl vydán souhlas k odnětí půdy ze ZPF, bude o skrývku pečovat v souladu s ust. § 14 odst. 4 vyhlášky o ZPF tak, aby nedocházelo k jejímu zaplevelení, erozi, odnosu, znečištění a odcizení do doby jejího řádného využití. O dispozici se skrytou ornicí povede oprávněný ze souhlasu v souladu s ust. § 14 odst. 5 vyhlášky o ZPF protokol, který pro možnost zpětného ověření hospodárného nakládání s ní bude archivovat nejméně po dobu 5 let od jejího úplného využití a po tuto dobu ho na vyzvání poskytne orgánům ochrany ZPF ke kontrole. Pro plochu 750 m2 byla udělena výjimka z povinnosti skrýt svrchní kulturní vrstvu půdy, neboť v tomto prostoru budou provedena opatření v zájmu ochrany přírody a krajiny.

Lze uzavřít, že navržený způsob využití ornice je hospodárný a naplňuje ochranu ZPF.

Součástí záměru je realizace veřejného prostranství ve formě zatravněné plochy s výsadbami v centrální části řešené lokality. Žadatel tuto skutečnost uvádí napříč dokumentací (dle ISSŘ Z/2025/95172 ver. 1 – 8). Toto bylo zohledněno při stanovení

odvodů dle ust. § 11a odst. 1 písm. g) zákona o ochraně ZPF. Dojde-li do 7 let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí, jehož závaznou součástí se stal tento souhlas s odnětím zemědělské půdy ze ZPF, ke změně účelu využití plochy bez odvodů na účel využití, pro který se odvody stanovují, stanoví se odvody dodatečně podle ust. § 11 zákona o ochraně ZPF (v tomto případě nedojde-li ke změně druhu pozemků na druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň). Při stanovení odvodů byla rovněž zohledněna realizace místní komunikace, pro kterou se dle zákona odvody nestanovují a dopadá na ně výjimka podle § 11a odst. 1 písm. b) zákona. Výjimka se neuplatní, pokud se do 7 let změní účel využití plochy na účel, pro který se odvody stanovují.

Povinný k platbě odvodů je ten, jemuž svědčí oprávnění ke změně účelu využití. Při rozhodování o odvodech se vychází z právního stavu ke dni právně účinné změny účelu využití.

Dle ust. § 9 odst. 9 a ust. § 11 odst. 2 zákona o ZPF o konečné výši odvodů (pro plochy pro které nebyla uplatněna výjimka z platby odvodů) za odnětí půdy ze ZPF rozhodne Magistrát města Plzně, odbor životního prostředí dle přílohy k zákonu o ZPF po zahájení realizace záměru. Orientační výše odvodu byla stanovena na základě povinné přílohy žádosti. Magistrát města Plzně, odbor životního prostředí bude vycházet při rozhodování o výši odvodů z právního stavu ke dni nabytí právní účinnosti prvního povolovacího aktu vydaného ve věci podle zvláštních předpisů.

Stanovené podmínky vychází z platných právních předpisů a jsou formulovány s ohledem na podklady řízení tak, aby byla zajištěna ochrana ZPF před zbytečným znehodnocením či záborem nad rámec uděleného souhlasu. Po vyhodnocení doložených a zákonem vyžadovaných součástí žádosti bylo zjištěno, že pozemky navržené k odnětí ze zemědělského půdního fondu jsou zařazeny v platné územně plánovací dokumentaci města Plzeň jako plochy MO – městské obytné. Severně a jihovýchodně oblast přiléhá k vymezenému zastavěnému území městskému obytnému.

Na dotčených pozemcích se nachází BPEJ, které jsou zařazeny ve I. a II. třídě ochrany zemědělských půd. Záměr je umisťován v souladu s platnou územně plánovací dokumentací, orgánem ochrany ZPF nebylo tedy aplikováno ust. § 4 odst. 3 zákona o ZPF. Záměrem dotčené území leží v plochách, na kterých nejsou evidována meliorační zařízení. Nebyla zde navržena ani prováděna žádná protierozní opatření.

V posuzovaném případě projektová dokumentace řeší pro stavbu „Lokalita RADOBYČICE - JIH2“ výstavbu komunikací, technické infrastruktury a 57 řadových rodinných domů, tj. 5 typů rodinného řadového domu (ozn. A-E), celkem 77 bytových jednotek.. Součástí záměru je realizace místní komunikace a veřejně přístupné zeleně. Žadatel poukazuje na dlouhodobý deficit bytových jednotek, kdy počet realizovaných a plánovaných městských bytů nepokrývá poptávku. Lokalita Radobyčice je blízko města, s optimálním potenciálem pro bydlení (klidná lokalita, příroda, dostupnost). Pozemky v Radobyčicích jsou již v některých případech určeny v územním plánu pro výstavbu (či smíšené obytné plochy). To znamená, že lokalita je již identifikována jako vhodná pro bytovou výstavbu. Vybudování nového bydlení zde, by pomohlo diverzifikovat nabídku – rodinné domy, řadové domy a vícebytové řadové domy, to vše

je v lokalitě navrženo, vždy vícepodlažní. Jedná se o velmi zahuštěnou zástavbu. Rozšíření bytové nabídky v prémiových lokalitách přispívá k diverzifikaci trhu, což je důležité pro zdravý a udržitelný rozvoj města. Strategický význam pro rozvoj města Radobyčice jsou v územním plánu identifikovány jako perspektivní rozvojová oblast pro bydlení díky blízkosti centra Plzně a dobré dopravní obslužnosti. Město Plzeň ve svých koncepčních dokumentech (např. Strategický plán rozvoje, Koncepce bydlení) uvádí potřebu pokračovat v rezidenční výstavbě, aby město zůstalo atraktivním centrem regionu. Nové bydlení zde podporuje i vyvážený růst města. Bylo provedeno hodnocení umístění záměru na vhodnějších plochách z hlediska ZPF a vylučovací metodou byla zvolena tato varianta jako nejvhodnější. Ostatní posuzované lokality buď nedisponují dostatečnou rozlohou, dopravní dostupností, hlukovým zatížením nebo se nacházejí v záplavovém území. Realizací záměru dojde k rozvoji lokality, zlepšení demografického vývoje města a pozitivnímu vlivu na poptávku služeb a prodej v okolí.

Krajský úřad považuje popsané zdůvodnění za dostatečné ve smyslu náležitostí uvedených v §§ 4 a 9 zákona o ZPF. Při vyhodnocení záměru bylo přihlédnuto zejména ke skutečnostem, že požadované odnětí je v souladu s plochami vymezenými v ÚPD města Plzeň, plynule navazuje a doplňuje zastavěné území, na které plynule navazuje do zastavitelných ploch. Je zvolena výstavba vícepodlažních budov. Dojde ke zlepšení demografického vývoje obce a k rozšíření stávající dopravní a technické infrastruktury.

Lze tedy uzavřít, že v duchu zásad plošné ochrany ZPF neexistují jiné vhodnější plochy vyhovující kritériím žadatele pro umístění záměru a podmínka nezbytnosti odnětí je splněna.

Odnětím půdy ze ZPF nedojde k narušení organizace ZPF v okolí ani sítě zemědělských účelových komunikací. Stavba je navržena tak, aby došlo k co nejmenším ztrátám ZPF, nevzniknou pozemky nevhodného tvaru či velikosti. Je odnímána pouze výměra nezbytná k výstavbě řadových domů, komunikace a infrastruktury. Jsou tedy respektovány zásady plošné ochrany zemědělského půdního fondu dle ust. § 4 zákona o ochraně ZPF.

Žadatel zapracoval do projektové dokumentace záměru opatření pro zadržení vody v krajině, která zajistí, že v maximální možné míře převažující část srážkových vod, které spadnou a ploše záměru, budou zachyceny, dojde k jejich vsaku či využití pro zálivku zeleně.

Po vyhodnocení doložených a zákonem vyžadovaných součástí žádosti a jejích příloh lze konstatovat, že předloženým záměrem je ZPF dotčen pouze v nejnutnější míře. Krajským úřadem bylo shledáno, že lze vydat souhlas s odnětím ze zemědělského půdního fondu.

Z hlediska ZOPK (výrok č. II – kácení dřevin):

Předmětem kácení dřevin rostoucích mimo les je 17 kusů dřevin, z toho 15 kusů dřevin vyžaduje povolení kácení podle § 8 odst. 1 ZOPK, rostoucích na pozemcích p. č. 341, 347, 869/1 a 918 v k. ú. Radobyčice. Zákres v mapě je obsažen v projektové

dokumentaci D.1-3. Důvodem pro povolení kácení dřevin je výstavba řadových rodinných domů v rámci záměru „Lokalita RADOBYČICE – JIH2“. Záměr zahrnuje výstavbu komunikací, technické infrastruktury a 57 řadových rodinných domů (5 typů rodinného řadového domu A-E), celkem 77 bytových jednotek. Káceno bude jabloňové stromořadí podél silnice tvořené převážně staršími vysokokmeny rostoucími v linii nad příkopem, inv. č. 1-12. Jejich zdravotní stav je významně zhoršený, většina ze stromů má rozsáhlé dutiny, patrné hnilobné procesy, infekty a poškození. Na kmenech či kosterních větvích jsou patrné plodnice hub. U tří jedinců je shledáno riziko selhání a pádu. S ohledem na zdravotní stav dřevin a plánovanou výsadbu nového stromořadí je navrženo odstranění všech jedinců. Ponechání 1-2 stromů k dožití se dle dendrologického průzkumu nejeví jako smysluplné, a je tedy v této části navržena nová výsadba jasanů, které společně s již vysazenými stromy na protější straně ulice vytvoří dvouřadou alej. Další dřeviny v ulici Lánská, inv. č. 23-25, jsou navrženy k odstranění z kolizních důvodů, jelikož rostou v ose plánované komunikace.

Povolení kácení dřevin je možné dle § 8 odst. 1 ZOPK vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Jedná-li se o dřeviny rostoucí na silničních pozemcích, je povolení možné vydat jen po dohodě se silničním správním úřadem. Dřeviny, inv. č. 4 a 8, rostou na pozemku p. č. 863/1 v k.ú. Radobyčice evidovaném v katastru nemovitostí jako silniční pozemek. Dřeviny inv. č. 23, 24 a 25 rostou na pozemku p. č. 869/123 v k.ú. Radobyčice, evidovaném v katastru nemovitostí jako ostatní komunikace. Jedná se o místní komunikaci, a tudíž silniční pozemek. Krajský úřad obdržel dne 6. 3. 2026 č.j PK-ŽP/3743/26 vyjádření příslušného silničního správního úřadu, a to Městského obvodu Plzeň 3. Jelikož tento silniční správní úřad s navrhovaným kácením na silničních pozemcích souhlasí bez podmínek, lze uzavřít, že je splněna podmínka dohody ve smyslu § 8 odst. 1 ZOPK.

Součástí žádosti je plná moc opravňující žadatele požádat o povolení kácení dřevin v souvislosti s uvedeným záměrem a dále souhlasy všech vlastníků pozemků, na jejichž pozemcích bude káceno.

Obecně lze konstatovat, že dřeviny plní řadu funkcí. Dřeviny se vyznačují produkcí kyslíku, poutáním oxidu uhličitého, výparem z listové plochy a absorpcí slunečního záření přispívají ke zlepšování mikroklimatu. V zástavbě plní dřeviny i funkci společenskou – snižují prašnost, tlumí hluk, poskytují stín. Dřeviny v těchto lokalitách mají i pozitivní estetickou funkci, jelikož doplňují prostředí, ve kterém člověk žije a působí tak přímo na jeho vnímání rázu konkrétního sídla zejména svojí barvou a habitem. Významná je i jejich funkce ekologická, jelikož lze předpokládat, že jsou útočištěm a biotopem celé řady živočichů, zejména hmyzu a ptáků, popř. i netopýrů, kterým skýtají prostory pro hnízdění a úkryt.

V dané lokalitě se jedná převážně o dřeviny, jejichž zdravotní stav je zhoršený až výrazně zhoršený a stromy jsou proschlé. Na základě doložené dokumentace, konkrétně dendrologického průzkumu, lze konstatovat, že estetický význam uvedených dřevin není nikterak zásadní. Funkční význam jako doprovodné silniční zeleně je rovněž snížen (vlivem proschnutí dřevin, rozsáhlých dutin, postupujícího hnilobného procesu, infektu a poškození), nicméně základní funkce dřeviny dozajista

plní, stejně tak mohou skýtat úkryt drobným živočichům. V dané lokalitě zůstanou další druhově podobné dřeviny, kterých se kácení nedotkne. Zároveň dojde plánovanými sadovými úpravami k poměrně výrazné výsadbě nových dřevin v místě záměru. V kontextu s ostatní zelení (míněno dřeviny rostoucí mimo les) tedy není funkční a estetický význam předmětných dřevin zásadní a nenahraditelný.

Záměr výstavby řadových rodinných domů je plně v souladu s územně plánovací dokumentací i požadavky územní studie. Je tak dán závažný důvod pro kácení dřevin, jelikož záměr nelze realizovat bez nutnosti kácení. Kácení je omezeno jen na dřeviny se záměrem přímo kolidujícími, nebo dřeviny sníženého funkčního významu.

Pokácením předmětných dřevin dozajista vznikne ekologická újma, byť ne rozsáhlého charakteru. Spíše se bude jednat o zánik biotopu drobných živočichů a ptáků. S ohledem na okolní zeleň pak základní funkce dřevin (ovlivnění mikroklimatu, produkce kyslíku, poutání oxidu uhličitého) bude snížena minimálně. Funkce dřevin, které dřeviny určené ke kácení plní, tak mohou částečně nahradit dřeviny, které v lokalitě a blízkosti předmětných dřevin rostou. I z tohoto důvodu krajský úřad dospěl k závěru, že důvod uváděný žadatelem převyšuje zájem na zachování dotčených dřevin.

Aby byly funkce dotčených dřevin po maximálně možnou dobu zachovány, stanovil krajský úřad podmínku, že dřeviny bude možné pokácet v době vegetačního klidu, tj. v době přirozeného fyziologického útlumu dřeviny, a pouze v případě, že bude záměr realizován, a to až po nabytí právní moci rozhodnutí stavebního úřadu, kterým bude realizace záměru povolena.

Jelikož bylo shledáno, že pokácením vznikne ekologická újma, byť nebude rozsáhlého charakteru, požaduje krajský úřad, aby žadateli byla uložena povinnost provést náhradní výsadbu, a to vysazením nejméně 10 kusů geograficky původního druhu listnatých dřevin, a to ve lhůtě 1 roku od provedení kácení a za klimaticky vhodných podmínek. Krajský úřad zvolil spíše nižší počet kusů náhradní výsady vzhledem k tomu, že dřeviny kolidující se záměrem mají spíše sníženou schopnost plnění jejich funkcí a jsou, bez ohledu na kolidující stavební záměr, z dlouhodobého pohledu na lokalitě již neperspektivní.

Nově vysazené sazenice budou ukotveny 3 kůly s min. dvěma úvazky, aby bylo zabráněno jejímu vývratu a zlomení. Krajský úřad pak stanovil povinnost pečovat o vysazené dřeviny po dobu nejméně 5 let, tj. zajistit potřebnou zálivku, případný výchovný řez, potažmo nahradit uhynulé jedince, aby náhradní výsadba plnila své funkce a mohla postupem času nahradit ekologickou újmu vzniklou kácením dřevin. O provedené výsadbě pak žadatel bude informovat krajský úřad, aby mohlo dojít ke kontrole uložené podmínky. S ohledem na povinnou péči o nově vysazenou dřevinu po dobu 5 let považuje krajský úřad vysazení 10 stromů za přiměřenou náhradní výsadbu.

Ochrana krajinného rázu je zakotvena v § 12 ZOPK. V odstavci 1 tohoto ustanovení jsou demonstrativně uvedeny charakteristické znaky krajinného rázu, jakožto neurčitého právního pojmu. Zároveň je stanoveno, že zásahy do krajinného rázu mohou být prováděny pouze v případě, že budou zachovány významné krajinné prvky,

zvláště chráněná území, kulturní dominanty krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. Činnosti a zásahy, které by mohly krajinný ráz změnit či snížit, jsou dále dle § 12 odst. 2 ZOPK vázány na souhlas příslušného orgánu ochrany přírody.

Krajský úřad se zabýval problematikou krajinného rázu v předmětné lokalitě, aby posoudil, zda budou posuzovaným záměrem negativně dotčeny významné krajinné prvky, zvláště chráněná území, kulturní dominanty krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině. Záměr je umístěn v zastavitelné ploše navazující na zastavěné území rodinných domů. Řešené území se nachází jižně od Plzně, na plošině západně nad řekou Úhlavou. Lokalita se nachází při silnici směřující do Štěnovic, a urbanisticky doplňuje zástavbu Radobyčic v jihozápadní oblasti. Řešené území se nachází na ploše polních pozemků. Severně navazuje na starší zástavbu rodinných domů, východně na mladší zástavbu solitérních domů, případně řadových domů či dvojdomků.

Krajský úřad došel k závěru, že, jelikož se v lokalitě posuzovaného záměru nevyskytují významné krajinné prvky nebo zvláště chráněná území, nedojde realizací záměru k jejich ovlivnění. Při posouzení, zda bude záměrem ovlivněno harmonické měřítko, vztahy v krajině a kulturní dominanta, vzal krajský úřad v úvahu fakt, že se jedná o novostavbu navazující na stávající zástavbu města. Stavba respektuje charakter okolní zástavby, není plošně rozsáhlého charakteru, a tudíž sama o sobě nemůže ovlivnit tento znak krajinného rázu v dané lokalitě.

Na základě výše uvedeného krajský úřad uzavřel, že pro realizaci záměru není třeba udělení souhlasu dle § 12 odst. 2 ZOPK.

Z hlediska vodního zákona

Předmětem projektové dokumentace je výstavba komunikací, technické infrastruktury a 57 řadových rodinných domů - 5 typů rodinného řadového domu (ozn. A-E), celkem 77 bytových jednotek na západním okraji Radobyčic – části statutárního města Plzeň, na pozemcích parc. č. 341, 347, 348, 349, 350/1, 351, 894, 914, 869/5, 869/1, 918, 246/2, 246/27, 246/30 v katastrálním území Radobyčice.

Zásobování objektu vodou bude řešeno prostřednictvím nově vybudované vodovodní sítě, která bude napojena na stávající vodovodní řady LT DN100 mm. Navržené vodovodní řady budou provedeny z litinového potrubí DN100 a DN80 mm. Potrubí bude uloženo v nezámrzné hloubce - pod terénem (minimálně 1,0 m). Litinové potrubí bude provedeno jako vodotěsné.

Likvidace odpadních vod bude řešena prostřednictvím nově vybudované splaškové kanalizace, která bude odvádět splaškové vody z nově vybudovaných objektů do stávající kanalizace KT DN250 a DN300 mm. Splaškové vody z dané lokality budou odvádět navržené stoky A, A1, A2, A3, A4, B, B1, B2, B3 a C v dimenzi DN250 a DN300 mm. Stoky budou provedeny z kameninového potrubí.

Srážkové vody zůstanou v lokalitě a budou kompletně zasakovány v území. Odvodnění je řešeno bez možnosti napojení na dešťovou kanalizaci nebo vodní tok. Výpočtově a spádově je návrh odvodnění rozdělen na tři zóny – zóna 1 jižní, zóna 2

střední, zóna 3 severní. Odvodnění všech tří zón, v částech území, které kopírují spád a tvar navržených komunikací bude zajištěno spádem směrem k ulici Do Štěnovic a bude tvořeno systémem retenčních průlehů – konkrétně 14 retenčními vsakovacími průlehy. Průlehy budou mělké, zatravněné a s vrstvou ornice min. 300 mm a budou vzájemně propojeny systémem úžlabí. V zóně 1 jižní bude odvodnění zajištěno retenčními vsakovacími průlehy 1-3 se vsakovacími objekty o hloubce 0,6 m. Objem vsakovacího zařízení pro tuto zónu bude 91,5 m3. V zóně 2 střední bude odvodnění zajištěno retenčními vsakovacími průlehy 4-8 se vsakovacími objekty o hloubce 1,1 m. Objem vsakovacího zařízení pro tuto zónu bude 87,0 m3. V zóně 3 severní bude odvodnění zajištěno retenčními vsakovacími průlehy 9-14 se vsakovacími objekty o hloubce 1,1 m. Objem vsakovacího zařízení pro tuto zónu bude 75,9 m3.

Dešťové vody z jednotlivých objektů budou v celém území likvidovány na pozemcích příslušných k jednotlivým objektům. Před objekty jednotlivých řadových rodinných domů budou osazeny retenční jímky na zalévání – plastové samonosné DN1600/1500 - objem 3 m3 s přepadem do vsakovacího drénu – velikosti 4,50 x 1,50, hl. 1,20 m, frakce štěrku 32/63. V akumulační nádrži na dešťovou vodu bude osazeno ponorné čerpadlo s hlídáním hladin s napojením na venkovní kohout, který bude osazen na sloupku akumulační nádrže. Vsakovací drén bude v propustné vrstvě, s drenážním potrubím DN125 v celé délce, vsakovací objekt bude opatřen geotextilií. Dešťové vody ze zpevněných ploch budou svedeny do okolní zeleně.

Krajský úřad posoudil záměr z hlediska zájmu na ochranu povrchových a podzemních vod a zachování jakosti povrchových a podzemních vod. Při provádění staveb a jejich změn je stavebník podle charakteru užívání povinen zabezpečit stavbu zásobováním vodou, likvidací odpadních vod a omezením odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek, a to v hierarchii dle § 5 odst. 3 vodního zákona.

V daném případě byl tento požadavek vodního zákona splněn a záměr je dle vodního zákona přípustný. Krajský úřad zároveň posoudil vliv záměru na stav vodního útvaru z hlediska zájmů daných platným Plánem hlavních povodí České republiky a Plánem dílčího povodí Berounky. Krajský úřad po tomto posouzení dospěl k závěru, že je z hlediska těchto zájmů záměr možný, protože lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a že nebude znemožněno dosažení jeho dobrého stavu.

Ostatní zájmy chráněné právními předpisy na úseku životního prostředí nejsou tímto záměrem dotčeny.

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.

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.

v z. Mgr. Jaroslav Nálevka

vedoucí oddělení technické ochrany životního prostředí

Mgr. Martin Plíhal

vedoucí odboru životního prostředí

podepsáno elektronicky

Doručí se:

IKO reality s. r. o., IČO 05307147, se sídlem Vltavínová 1334/3, Černice, 326 00 Plzeň, zastoupené projectstudio8 s.r.o., IČO: 26395606 se sídlem Pod Všemi svatými 415/4, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň, ISDS: ehxu6gn

Na vědomí:

Obce, jejichž území může být vlivy záměru zasaženo:

Statutární město Plzeň, náměstí Republiky 1/1, 301 00 Plzeň, ISDS: 6iybfxn