

Technoprojekt, a.s.
Havlíčkovo nábřeží 38
702 00 Ostrava

Váš dopis zn./ze dne:

-/-

Č. j.:

MHMP 770975/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 693385/2025

Vyřizuje/tel.:

Ing. Jan Kulendík

236 004 219

Počet listů/příloh: 2/0

Datum:

15.07.2025

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 D&D REALITY NORD, s.r.o., IČO: 27876446, K Bílému vrchu 2912/3, 193 00 Praha 9 Horní Počernice, zastoupená společností TECHNOPROJEKT, a.s., IČO: 27810054, sídlem Havlíčkovo nábřeží 38, 702 00 Ostrava (dále jen „žadatel“) ze dne 18.06.2025 pro záměr **"NORD PARK IV, VÝSTAVBA KOMUNIKACE A INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ - projekt páteřní technické infrastruktury pro rozšíření komerční zóny Nord Parku a přístupu k novým areálům hal; NORD PARK IV, VÝSTAVBA AREÁLŮ 15 - 19 - nové halové stavby a areály v rámci rozšíření stávajícího areálu komerční zóny Nord Parku"** (dále jen „záměr“) podle dokumentace zpracované společností TECHNOPROJEKT, a.s., ve stupni DŮR, z dubna 2024 (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 bez podmínek.

II. OCP MHMP souhlasí s umístěním a povolením záměru z hlediska ochrany krajinného rázu dle § 12 odst. 2 ZOPK

Odůvodnění:

Předmětem záměru je pokračování výstavby komerční zóny s pěti objekty, které jsou určeny k pronájmu jednotlivým uživatelům. Záměr leží v městské části Horní Počernice jižně od rychlostní komunikace R10. Řešené území projektovaných hal (15-19) je na severu od stávajícího areálu „Komerční zóny – Park D&D Nord“, která je situována v severní části katastrálního území Horní Počernice v prostoru mezi skladovými areály, lemujícími těleso železniční tratě Praha - Čelákovice a rychlostní komunikací R10 Praha - Mladá Boleslav, podél ulice „Ve Žlábku“, ke které přiléhá podél východní strany.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolení 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. Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona k povolení záměru podle stavebního zákona;
- souhlas s umístěním a povolením záměru z hlediska ochrany krajinného rázu dle § 12 odst. 2 ZOPK.

Při posuzování záměru v rámci JES vodoprávní úřad přihlížel k tomu, zda záměr splňuje požadavky podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona, kdy je stavebník při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Na základě posouzení záměru dospěl vodoprávní úřad k závěru, že návrh tyto požadavky splňuje.

Napojení na vodovod:

V rámci inženýrského objektu IO-02 je navrženo vodovodní potrubí DN 150, které bude přímo navazovat na stávající zaslepené potrubí v komunikaci mezi budoucími objekty NP15 a NP17. Potrubí bude vedeno v navrženém prodloužení komunikace, „K Bílému vrchu“ v souběhu s ostatními inženýrskými sítěmi. Potrubí o délce 200,3 m se bude v komunikaci stáčet severovýchodním směrem. Z potrubí veřejného vodovodu (IO 02) budou navrtávacími pásy vyvedeny vodovodní přípojky TLTV o dimenzích DN 80. Je navrženo celkem 5 vodovodních přípojek k vodoměrným šachtám jednotlivých objektů NP15, NP16, NP17, NP18 a NP19.

Likvidace odpadních vod:

Veřejná tlaková kanalizace je navržena v prodloužené komunikaci, „K Bílému vrchu“. Jedná se o tlakovou kanalizaci, která bude přímo navazovat na výše položený úsek veřejné tlakové kanalizace realizované v předchozích etapách výstavby. Tlaková kanalizace bude provedena z potrubí PE HD SDR 11 d160×14,6 dlouhého cca 201,1 m. Potrubí bude navazovat na zaslepený úsek veřejné kanalizace mezi budoucími objekty NP15 a NP16, přičemž v nejnižším místě bude samo opatřeno záslepkou k pozdějšímu navázání na další etapy. Jednotlivé sekce objektů NP15 – NP19 budou mít samostatné sekční gravitační odtoky splaškové odpadní vody (přípojky), které se budou v areálové komunikaci napojovat na veřejnou tlakovou kanalizaci. Ta bude zaústěna do společné čerpací jímky odpadních vod. Gravitační kanalizační potrubí bude provedeno z potrubí PVC KG SN 12. Hlavní areálový rozvod k čerpací stanici bude proveden z potrubí dimenze DN 200, přípojky budou provedeny z DN 150.

Hospodaření se srážkovými vodami:

Srážkové vody z areálů objektů (ze střech, ze zpevněných ploch) a také srážkové vody z veřejné komunikace budou odváděny k zasakování prostřednictvím systému kanalizací a celkem čtyř vsakovacích objektů. V rámci IO 04 je navrženo celkem 5 krátkých přípojek dešťové kanalizace z uličních vpustí z rozšíření hlavní obslužné komunikace a napojení jedné horské vpusti navazující na již provedené příkopy. Srážková voda zachycená na těchto plochách bude odvedena dešťovými přípojkami do hlavního areálového rozvodu zasakování.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska ochrany jakosti vod a dospěl k závěru, že umístěním a povolením stavby nebudou při splnění výše stanovených podmínek tyto zájmy ohroženy. Návrh záměru nevyžaduje vydání souhlasu podle ust. § 17 vodního zákona, jelikož záměr není situován na pozemcích, na kterých se nacházejí vodní toky ani na pozemcích sousedních, záměr není spojen se zacházením se závadnými látkami, není lokalizován ve stanoveném záplavovém území ani v ochranném pásmu vodních zdrojů, a nevyžaduje provedení vrtů, které by sloužily k jímání vody nebo k využití geotermální energie. Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu nebo ekologického

potenciálu útvary povrchové vody nebo stavu útvary podzemní vody či nemožnost dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvary povrchové vody nebo dobrého stavu útvary podzemní vody.

Území stavby se nachází v zčásti zastavěné části obce – lokalita Bílý vrch - rodinné domy na východě od areálu, za ochranným zemním válem s vysazeným keřovým a stromovým porostem /protihlukový val/, který odděluje lokalitu hal od lokality rodinných domů. Stávající obytná zástavba zbývající části katastrálního území Horních Počernic se v současnosti hranic řešeného území nedotýká – jižně za tělesem železniční tratě je jádrová zástavba s hlavní komunikační osou ulice „Náchodské“ a z východu se přibližuje zástavba rodinných domků v oblasti Čertous.

V současnosti je území dopravně napojeno pouze ve směru sever-jih ulicí „Ve Žlábku“ (na jih podjezdem železniční tratě do ulice „Náchodská“ a na sever mimoúrovňovou křižovatkou na R10 nebo mimo katastr Prahy do Radonic). Návrh projektované stavby obsahuje prodloužení stávající osy páteřní komunikace, ulice K Bílému vrchu, severním směrem s napojením nastávající komunikaci včetně technické infrastruktury pro halové objekty.

Řešené území projektovaných hal) 15-19) o celkové ploše 43 695 m² v severní části katastrálního území MČ Praha 20 - Horní Počernice má rovinný charakter s převýšením s maximem 270 m n.m. na jižním okraji v mírném spádu k severu s minimem 265 m n.m. Dle platného územního plánu hl. m. Prahy jde o plochy VN (nerušící výroby a služeb) a ZVO (ostatní).

Postupně budou v zájmovém území realizovány komerční halové objekty obdélníkového tvaru o jednotné šířce 38,5 m, různých délek v rozmezí od 45 do 90 m a jednotné výšky atiky 12 m. Objekty se sestávají z několika typů sekcí, označených A, B, C, které se u jednotlivých hal v různých počtech opakují. Ve dvou polích hal D-F jsou objekty řešeny jako třípodlažní. Vlastní komerční plochy A-D jsou dvoupodlažní s úrovní podlahy ±0,000 a +7,480 m a jsou doplněny o komerční plochu (vestavbu) v úrovni podlahy +3,740 m. Hlavní vstupy do jednotlivých hal se nacházejí z jihozápadní až severozápadní strany, dle natočení těchto hal.

Halové objekty představují hmotově jednoduchý geometrický tvar kvádrů o výšce 12,0 m. Tato hmota bude oživena pásy oken. Návrh počítá s oživením celého řešeného území jednak zvýrazněním barevností jednotlivých objektů s použitím firemní grafiky nájemců, jednak s doplněním ploch kompozicí veřejné i areálové zeleně (výsadba 21 ks stromů se střední korunou a 2 ks stromů s malou korunou) a využitím prvků prostorového orientačního systému.

Stavební objekty hal (15-19) jsou řešeny modulově a osazeny v areálech tak, aby byly splněny koeficienty míry využití území. Rovněž úprava venkovních ploch, plochy pro dopravu v klidu a technické vybavení areálu jsou navrženy jednotně jako ostatní areály průmyslové zóny.

Součástí areálu stavby je samostatný výškový objekt SO04 REKLAMNÍ PYLON CENTRÁLNÍ, který slouží pro označení provozoven v areálu Nord Park. Označení provozovny je navrženo jako ocelová nadzemní konstrukce, kdy nosnou část tvoří ocelový kruhový sloup o prům. cca 600 mm. Výška označení provozovny dosahuje celkem 15 m. Jednotlivé strany stěn budou nasvětlené LED světlem tak aby označení bylo viditelné v nočních hodinách a zároveň neoslňovalo okolí světelným smogem.

V blízkosti záměru se nacházejí tyto přírodní prvky: rozptýlená krajinná zeleň a zemědělsky obhospodařované plochy. Též však zástavba – skladové areály a v delší vzdálenosti zástavba určená k bydlení.

Dle ustanovení §12 odst. 1 zákona je krajinný ráz zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Je chráněn před činnostmi, snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonického měřítka a vztahů v krajině. Dle odst. 2 téhož ustanovení je k umístování a povolování staveb, jakož i k jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

Toto jednotné environmentální stanovisko bylo vydáno na základě předložené dokumentace a ortofotosnímků hlavního města Prahy dostupných na www.mapy.cz (panorama, ptačí pohled). Na základě těchto podkladů lze posoudit vliv záměru na krajinný ráz. Tyto podklady podávají informace o řešení záměru (výška, hmota, zastavěná plocha atd.), krajinné matrici a charakteru okolní zástavby.

Krajinná matrice je tvořena běžnými a převažujícími typy uspořádání – strukturami krajiny či jejich opakujícími se kombinacemi. Matrici tvoří i typická krajinná mozaika z opakujících se individuálních prvků. To, co je v dané krajině běžné, je logicky i základní platformou pro hodnocení nových zásahů do ní, zejména u místa krajinného rázu. Místo krajinného rázu tvoří jak výsledky různého způsobu využívání, tak i běžné stavby a zařízení. V krajinách rurálních převažují matrice lesní, zemědělské či smíšené s venkovskými sídly, v krajinách urbánních matrice různých typů zástavby. U matrice je důležitý soulad jejího vzhledu s funkcí, jako výslednice průniku jejích přírodních podmínek a způsobů využívání. Krajinný ráz oblasti lze charakterizovat jako mozaiku matric, v níž jsou zastoupeny prvky zástavby a nejbližší přírodní prvky. Krajinný ráz místa (konkrétní naplnění části matrice) je charakterizován prvky zástavby – skladové objekty obdobných výšek i půdorysů a přírodními prvky – rozptýlená krajinná zeleň a zemědělsky obhospodařované plochy.

Záměr se nedotkne zvláště chráněných území (vymezení zvláště chráněných území je veřejně dostupné na stránkách <https://drusop.nature.cz/portal/>), ani kulturních dominant krajiny.

Na základě výše citovaných podkladů a s přihlédnutím k uvedené úvaze lze konstatovat, že kvalita prostředí bude záměrem ovlivněna a krajinný ráz bude částečně změněn (dosud nezastavěné území se stane zastavěným), uvažovaný záměr se stane běžnou součástí stávající krajinné matrice, harmonické měřítko a vztahy v krajině zůstanou zachovány.

Souhlas s trvalým odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (zák. č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění) byl vydán v rámci JES pod Sp. Zn. S-MHMP 19001152/2024, č. j. MHMP 287291/2025 dne 2. 4. 2025.

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 realizovat, a proto vydal souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Na vypracování jednotného environmentálního stanoviska se podíleli Ing. Jaromír Kačer (stavař- vodař) a Ing. Martina Němečková (specialistka ochrany přírody a krajiny).

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