

ACTRA ALESSIZ s.r.o.
U Gymnázia 1233/1
140 00 Praha 4
IDDS: tsfcp93

Váš dopis zn./ze dne:
95/2025/ 31.08.2025
Č.j.:
MHMP 1055276/2025
Sp. zn.:
S-MHMP 923894/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Eva Jonášová
236 004 350
Počet listů/příloh: **3/1**
Datum:
29.10.2025

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 ACTRA ALESSIZ s.r.o., U Gymnázia 1, 140 00 Praha 4 (dále jen „žadatel“), zastupující investora, kterým je Hlavní město Praha, Magistrát hlavního města Prahy, Odbor ochrany prostředí, Jungmannova 35, Praha 1, IČ: 00064581 ze dne 02.09.2025 pro záměr „**Biocentrum u Víněřského potoka, Praha - Víněř**“, parc. č. 1575/10, k. ú. Víněř (dále jen „záměr“) podle dokumentace, kterou zpracovala společnost Zahradní architektura Martinov s.r.o., Martinov 279, Kostelec nad Labem v 05/2025 (dále jen „dokumentace“) 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:

- Pro realizaci záměru bude ze zemědělského půdního fondu trvale odňata zemědělská půda o celkové rozloze 8,7136 ha. Vymezení pozemků v k. ú. Víněř, kterých se trvalé odnětí týká, je následující:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m ²)	BPEJ	Třída ochrany	Plocha trvalého odnětí (m ²)
1575/10	orná půda	114 548	20100 20110	I. II.	73 048 14 088
Celkem					87 136

Plocha určená k trvalému odnětí ze zemědělského půdního fondu je graficky znázorněna v mapovém podkladu s názvem „Zákres trvalého záboru ZPF“, který tvoří přílohu č. 1 tohoto stanoviska. Uvedená příloha je jeho nedílnou součástí.

V souladu s ustanovením § 8 odst. 1 písm. a) věty 2. zákona o ochraně ZPF se uděluje výjimka z povinnosti provést skrývku zemin v místě založení zeleně, tj. na ploše 84 332 m².

V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF se vymezuje orientačně jednorázový odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši 469 178 Kč.

- Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se stanovují následující podmínky:

1. Před zahájením jakýchkoli prací souvisejících s realizací záměru je nutné zajistit vytyčení hranic trvalého odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu v terénu. Tyto hranice musí být respektovány po celou dobu provádění záměru, nesmí docházet k jejich překračování či posunování na sousední zemědělské pozemky.
2. Při realizaci záměru je nutné přijmout veškerá technická a organizační opatření k zajištění toho, aby nedošlo ke kontaminaci dotčených ani sousedních zemědělských pozemků.
3. Před zahájením vlastní stavby bude provedena skrývka kulturních vrstev půdy z plochy budoucí obslužné komunikace v předpokládaném objemu 1 237 m³. Skrývka bude realizována v plošném i objemovém rozsahu v souladu s dokumentací s názvem „Lesopark u Vinořského potoka, Podklad pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF“, zpracovanou Ing. Marií Čedíkovou v srpnu 2025. Humózní horizont bude sejmut v maximální mocnosti, tj. od 25 do 65 cm s přihlédnutím k lokální situaci.
4. Sejmutá humózní zemina bude využita pro výsadbu zeleně v místě záměru.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona,
- souhlasu s odnětím zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu dle § 9 zákona o ochraně ZPF.

Odůvodnění:

Dokumentace řeší povolení změny využití území. Na stávajícím pozemku parc.č. 1575/10, k.ú. Vinoř je vymezena plocha k odnětí ze ZPF. Účelem předloženého záměru je založení krajinné zeleně lesního charakteru a přeměnu nevyužívané orné půdy na přírodní bylinotravní společenstvo.

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

Záměr byl posouzen z hlediska všech veřejných zájmů, které Magistrát hl. m. Prahy hájí jako dotčený orgán dle § 136 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podle následujících předpisů:

- zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů,
- zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Magistrát hl. m. Prahy shledal, že uvedeným záměrem jsou dotčeny pouze zájmy, které hájí OCP MHMP dle zákona o JES, proto OCP MHMP vydává toto vyjádření samostatně. Koordinované závazné stanovisko dle § 176 stavebního zákona v tomto případě nemůže být vydáno.

Z hlediska ochrany vod:

Ing. Diana Lišková, tel.: 236 004 293, e-mail: diana.liskova@praha.eu

Předmětem projektové dokumentace je založení krajinné zeleně lesního charakteru a sadu a přeměna nevyužívané orné půdy na přírodní bylinnotravní společenstvo na části pozemku parc. č. 1575/10, k. ú. Vnoř a vytvoření reminiscence mimořádného historického krajinného prvku – Vnořského rondelu. Jižní část pozemku sousedí se stávajícím porostem doprovodné zeleně podél Vnořského potoka. Řešený pozemek částečně sousedí s pozemkem koryta vodního toku (pouze na cca 35 m, poté se hranice řešeného pozemku od pozemku parc. č. 1574/1, na kterém protéká Vnořský potok, severovýchodně odklání a dále sousedí délkou cca 335 m s pozemkem parc.č. 1575/11). Výše uvedený záměr nijak neovlivňuje vodní poměry, proto není třeba souhlasu dle § 17 odst. 1 vodního zákona. Dešťové vody budou vsakovány na předmětném pozemku. Součástí navrženého záměru je vybudování nové obslužné komunikace, která bude napojena nad dvou místech na stávající zpevněnou stezku pro chodce a cyklisty situovanou východně od řešené plochy. Obslužná komunikace o šířce 3,5 m bude zhotovena z vodopropustného MZK s minimálním příčným a podélným spádováním do okolních travnatých ploch, kam budou také likvidovány dešťové vody. Nové připojení na technickou infrastrukturu není z podstaty záměru uvažováno.

Vodoprávní úřad posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska ochrany jakosti vod a dospěl k závěru, že umístěním a povolením stavby nebudou tyto zájmy ohroženy. 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. 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.

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 či nemožnost dosažení dobrého stavu nebo dobrého ekologického potenciálu útvaru povrchové vody nebo dobrého stavu útvaru podzemní vody. Ze všech výše uvedených důvodů je z hlediska ochrany vod záměr možný bez podmínek.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Ing. Lubor Smejtek, tel.: 236 004 235, e-mail: lubor.smejtek@praha.eu

Předmětné založení krajinné zeleně nazvané „Biocentrum u Vnořského potoka“ funkčně navazuje na územní systém ekologické stability (ÚSES), vymezený na území hl. m. Prahy. Záměr odpovídá Plánu ÚSES, který je oborový podklad ve smyslu § 2 vyhlášky MŽP ČR č. 395/1992 Sb., a který není závazným vymezením ÚSES dle stavebního zákona a příslušných územně plánovacích dokumentací. Jedná se však o naplnění nově prověřené koncepce zelené infrastruktury, která se výhledově propíše do územně plánovací dokumentace (Metropolitní plán). Jedná se o založení funkčního lokálního biocentra vloženého do regionálního biokoridoru RK 35 (Čakovice – Vnořská bažantnice), který je vymezen primárně jako mezofilní lesní biokoridor dobohabrového až dubolipového charakteru. Předmětná veřejná zeleň vhodně doplní a ve výhledu se stane funkční součástí systému ekologické stability hl. m. Prahy.

Z hlediska zákona o ochraně ZPF

Ing. Barbora Vojarová, tel. 236 004 227, e-mail: barbora.vojarova@praha.eu

Realizací předmětné stavby dojde k trvalému záboru zemědělské půdy o celkové výměře 87 136 m² řazené do I. a II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Dotčený pozemek je evidován v druhu

pozemku „orná půda“. Na tomto pozemku se nenachází meliorační zařízení ani realizovaná protierozní opatření.

Souhlas s trvalým odnětím půdy ze ZPF je podmíněn splněním konkrétních opatření, jejichž cílem je zajistit ochranu zájmů chráněných zákonem o ochraně ZPF. Jednou ze základních podmínek je povinnost provést vytyčení hranic trvalého odnětí přímo v terénu. Účelem tohoto vytyčení je jednoznačné a přesné prostorové vymezení plochy záboru, a tím zajistit, aby realizace záměru probíhala výlučně v rozsahu, který byl schválen rozhodnutím správního orgánu. Dále je s ohledem na ochranu okolního území stanovena povinnost zabránit v průběhu realizace záměru jakékoli kontaminaci dotčených i sousedních pozemků, a to zejména v důsledku úniků provozních kapalin z použité mechanizace nebo neodborné manipulace s materiály. Stanovené podmínky vycházejí ze zásad plošné ochrany ZPF a mají za cíl minimalizovat negativní dopady realizace záměru na kvalitu půdy, její ekologické funkce a udržitelné využívání krajiny.

OCP MHMP udělil, pro převážnou část řešeného území, výjimku z povinnosti provést skrývku kulturní vrstvy půdy podle ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů. Důvodem je změna využití území na lesopark (biocentrum). Cílem zřízení lesoparku (biocentra) je vytvoření plochy s převážně rekreačně-ekologickou funkcí, s důrazem na zachování přirozených půdních podmínek a vegetačního krytu. Odstranění orniční vrstvy by v tomto případě mohlo narušit biologickou hodnotu půdy, ztížit ujímání vysazovaných dřevin a zhoršit podmínky pro přirozenou obnovu bylinného patra. Vzhledem k tomu, že většina plochy bude využita pro výsadbu a úpravy blízké přírodním procesům a nebude zatížena plošnou výstavbou ani trvalým utěsněním půdního profilu, nehrozí její celkové znehodnocení. Půda zůstane biologicky aktivní a zachová si svou ekologickou funkci. Přeměna orné půdy na lesopark (biocentrum) je hodnocena jako změna ve prospěch krajinného rázu, zvýšení retenční schopnosti území, podpory biodiverzity a celkové ekologické stability.

Skrývka kulturní vrstvy půdy je proto navržena výhradně v prostoru budoucí obslužné (účelové) komunikace, která tvoří součást samotného záměru. V tomto případě je skrývka nezbytná z důvodu realizace stavebního zásahu. Rozsah skrývky vychází z dokumentace *Lesopark u Vinořského potoka – Podklad pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF*, kterou zpracovala Ing. Marie Čedíková v srpnu 2025. Návrh byl stanoven na základě pedologického průzkumu, podle něhož je zemědělská půda v řešeném území zastoupena černozemí modální na sprašových sedimentech, přičemž mocnost humózního horizontu se pohybuje v rozmezí 25 až 65 cm.

Stanovené podmínky dále požadují hospodárné využití takto získané půdy, kdy skrytá humózní zemina bude využita k ozelenění v místě záměru.

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. V daném případě se odvody vztahují výhradně na plochu určenou pro realizaci obslužné komunikace o výměře 2 804 m². Výše odvodu, která je v příslušném souhlasu uvedena jako orientační, byla stanovena v souladu s přílohou zákona o ochraně ZPF. Základní cena dotčených zemědělských pozemků byla určena podle přílohy č. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb., kterou se provádí zákon o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), a činí 17,22 Kč/m² pro BPEJ 20100 a 15,43 Kč/m² pro BPEJ 20110. Zemědělská půda, jejíž odnětí je předmětem posuzování, je zařazena do I. a II. třídy ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany zemědělské půdy. Těmto třídám odpovídá koeficient třídy ochrany ve výši 11 a 8. Celková výše odvodu je stanovena jako součin odnímané výměry podléhající odvodům, základní ceny za 1 m² dle BPEJ a příslušného koeficientu třídy ochrany. V daném případě se odvody vztahují výhradně na plochu určenou pro realizaci obslužné komunikace o výměře 2 804 m².

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.

V souladu s ustanovením § 11a odst. 1 písm. g) zákona o ochraně ZPF se odvody nestanovují, jde-li o odnětí zemědělské půdy ze ZPF pro změnu druhu pozemku na druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň, bude-li dotčený pozemek veřejným prostranstvím.

Konečná výše odvodu bude stanovena v souladu s ustanovením § 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF, podle kterého o výši odvodů za odnětí zemědělské půdy ze ZPF rozhodne příslušný orgán ochrany ZPF, tj. ÚMČ Praha 19 po zahájení realizace stavby.

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.

V daném případě je nezbytnost odnětí dána povahou a lokalizací záměru. Realizace lesoparku představuje významný veřejný zájem, spočívající ve vytvoření ekologicky stabilního krajinného prvku, který přispěje ke zvýšení biodiverzity, posílení retenční schopnosti území a celkové ekologické stability krajiny. Záměr má pozitivní dopady na mikroklimatické podmínky a kvalitu života obyvatel, přičemž je v souladu s územně plánovací dokumentací i se strategickými rozvojovými dokumenty hlavního města Prahy v oblasti adaptace na změnu klimatu a podpory zelené infrastruktury. V řešeném území se nenachází jiné pozemky s nižší bonitou půdy, které by umožnily realizaci srovnatelného záměru bez zásahu do zemědělské půdy zařazené do I. a II. třídy ochrany. Je třeba podotknout, že dotčená plocha nenavazuje na zastavěné území, její umístění však odpovídá širším urbanistickým a krajinářským souvislostem a vychází z koncepčních dokumentů města. Daný záměr nenaruší organizaci ZPF ani neztíží hospodaření na přilehlých zemědělských pozemcích; naopak, navržená plocha zeleně posílí ekologickou stabilitu a nebude působit nežádoucí fragmentaci krajiny. Převážná část odnímané půdy zůstane biologicky aktivní a nadále bude plnit své mimoprodukční funkce, zejména retenční, filtrační, pufrální a funkci biotopu pro rostliny a živočichy.

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

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a v kontextu celkového přínosu záměru pro území i veřejnost, bylo rozhodnuto o udělení souhlasu s trvalým odnětím půdy.

Jelikož záměr nepředstavuje realizaci prvku územního systému ekologické stability vymezeného platnou územně plánovací dokumentací, bylo nezbytné pro jeho uskutečnění vydat souhlas k odnětí půdy ze ZPF.

Upozornění

Povinný k platbě odvodů 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 odvodu, tj. ÚMČ Praha 19, zahájení realizace záměru nejpozději 15 dnů před vlastním zahájením.

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 podíleli Ing. Diana Lišková (stavařka – vodařka), Ing. Lubor Smejtek (specialista ochrany přírody a krajiny) a Ing. Barbora Vojarová (specialistka ochrany přírody a krajiny a ZPF).

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. Zákres trvalého záboru ZPF

Na vědomí: UZR MHMP