

FABIONN, s.r.o.
Jirsíkova 19/2
186 00 Praha 86

Váš dopis zn./ze dne:
-/-
Č. j.:
MHMP 20234/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 839493/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Jan Kulendík
236 004 219
Počet listů/příloh: **5/2**
Datum:
09.01.2026

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“)

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 FABIONN, s.r.o., Jirsíkova 2, 168 00 Praha 8, IČO: 26148293 (dále jen „žadatel“) ze dne 06.08.2025 pro záměr „**Polyfunkční zástavba Ďáblice sever v Praze 8, parc. č. 1612/4, 1612/8, 1612/9, 1612/10, 1612/15, 1612/16, 1612/47, 1612/48, k. ú. Ďáblice** (dále jen „záměr“) podle dokumentace zpracované žadatelem, vedoucí projektu: Ing. Jakub Dolejš, stupeň DÚR, 06/2024 (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 při splnění těchto podmínek:

- Plynové kotelny budou vybaveny kotli, u kterých budou měrné emise oxidů dusíku (NO_x) dosahovat max. do úrovně 56 mg/kWh, tj. budou splňovat emisní parametry odpovídá emisní třídě 6 pro NO_x (ČSN EN 15502-2-1+A1 (075316)).
- Za účelem realizace záměru dojde k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu v celkové výměře 15 200 m² a k dočasnému odnětí půdy o výměře 6 808 m². Vymezení pozemků v k. ú. Ďáblice, kterých se odnětí týká, je následující:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m ²)	BPEJ	Třída ochrany	Plocha trvalého odnětí (m ²)	Plocha dočasného odnětí (m ²)
1612/4	orná půda	31 788	20100	I.	4 805	3 413
1612/15	orná půda	8 455	20100	I.	52	135
1612/16	orná půda	25 519	20100	I.	10 262	1 884
1612/48	orná půda	81	20100	I.	81	0
1612/17	orná půda	1 514	20100	I.	0	1 376
Celkem					15 200	6 808

Plocha určená k odnětí ze zemědělského půdního fondu je graficky znázorněna v mapovém podkladu s názvem „C.2 Katastrální situační výkres – vynětí ze ZPF“, který tvoří **přílohu č. 1** tohoto stanoviska. Uvedená příloha je jeho nedílnou součástí.

Souhlas k dočasnému odnětí půdy je udělen za účelem zřízení mezideponie skryté kulturní vrstvy půdy.

Souhlas k dočasnému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu se uděluje po dobu realizace výše uvedeného záměru a po dobu, která je potřeba k navrácení dočasně odejmuté půdy zemědělskému hospodaření dle schváleného plánu rekultivace (předpokládaná doba odnětí – 4 roky).

V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“), se **schvaluje plán rekultivace** půdy dočasně odňaté ze zemědělského půdního fondu pro záměr „Polyfunkční zástavba Ďáblice sever v Praze 8“, který je součástí dokumentu „Podklady pro žádost o trvalé a dočasné odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu“, zpracovaného Ing. Martinem Vejrem dne 9. 12. 2025

V souladu s ustanovením § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF se uděluje **výjimka z povinnosti provést skrývku zemin** na ploše budoucí zeleně o výměře 680 m² a v místě uložení deponie skryté kulturní vrstvy půdy na ploše 5 385 m².

V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. d) zákona o ochraně ZPF, se **vymezuje orientačně odvod** za dočasné odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši 12 895 Kč/rok a jednorázový odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši 1 012 829 Kč.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu se stanovují následující podmínky:

1. Před započatím prací budou v terénu vytyčeny hranice trvalého odnětí zemědělské půdy. Takto vytyčená plocha zemědělské půdy bude zabezpečena tak, aby nedocházelo k poškozování okolní zemědělské půdy. V průběhu stavební činnosti a s ní souvisejícími pracemi nesmí dojít k jejich překračování a posunování na okolní pozemky.
2. V průběhu stavební činnosti nesmí dojít ke kontaminaci dotčených zemědělských pozemků a poškození vodního režimu na okolních zemědělských pozemcích. Dojde-li vlivem provádění výstavby k poškození vodních poměrů na okolních pozemcích, žadatel zajistí na svůj náklad nápravu.
3. Realizací záměru nedojde k narušení organizačního uspořádání okolních zemědělských pozemků a k omezení jejich přístupnosti.
4. Před zahájením realizace stavby bude provedena skrývka kulturní vrstvy půdy v celkovém předpokládaném objemu 7 972 m³. Skrývka se provede z části pozemků určených k trvalému odnětí ze zemědělského půdního fondu o výměře 14 520 m² a z části pozemků určených k dočasnému odnětí v prostoru plánované dočasné staveništní komunikace o výměře 1 423 m². Rozsah plochy určené ke skrývce je graficky vyznačen v **příloze č. 2** „C.4.3 Katastrální situační výkres – přesun ornice“, která tvoří nedílnou součást tohoto závazného stanoviska. Skrývka bude realizována v celé mocnosti kulturní vrstvy půdy, která činí v průměru 50 cm.
5. V prostoru dočasného záboru budou zřízena deponie zemin svrchní kulturní vrstvy půdy. Tato deponie budou zabezpečena proti zcizení a znehodnocení.
6. Část sejmuté kulturní vrstvy půdy, v předpokládaném objemu 1 861 m³, bude využita pro ohumusování a založení zeleně v rámci řešeného území stavby.
7. Zbývající část skryté kulturní vrstvy půdy z plochy trvalého odnětí, v předpokládaném objemu 5 399 m³, bude rozprostřena na zemědělských obhospodařovaných pozemcích parc. č. 1612/4, 1612/8, 1612/9, 1612/15, 1612/16, 1612/17 v k. ú. Ďáblice za účelem zlepšení půdních vlastností těchto pozemků. Úrodná vrstva bude aplikována v maximální mocnosti 0,3 m.
8. Skrytá humózní zemina z plochy dočasného odnětí v objemu 712 m³ bude zpětně využita k rekultivaci v souladu se schváleným plánem rekultivace.

9. Na celé ploše dočasně odňaté půdy bude provedena technická a biologická rekultivace v souladu se schváleným plánem rekultivace, a to ve smyslu ustanovení § 15 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování 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 k povolení záměru obsahujícího stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), dle § 11 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ovzduší,
- závazné stanovisko vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona,
- souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu dle ust. § 9 zákona o ochraně ZPF,
- závazné stanovisko (souhlas) k dotčení krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona o ochraně přírody.

Odůvodnění:

Předmětem předložené žádosti je novostavba dvou polyfunkčních objektů (maloobchodní prodej, kanceláře, a ubytovací zařízení), a to včetně související dopravní a technické infrastruktury. Záměr je umístěn v severní části Ďáblic. Součástí záměru je 191 parkovacích stání. Dále jsou záměrem řešeny vegetační úpravy nezastavěných ploch.

Z hlediska ochrany ovzduší:

(Ing. Evžen Barnoki, tel.: 236 004 285, e-mail: evzen.barnoki@praha.eu)

Předmětem záměru je novostavba dvou polyfunkčních objektů (maloobchodní prodej, kanceláře, ubytovací zařízení, parkování – 191 parkovacích míst). Zdrojem tepla v každém objektu budou samostatné plynové kotelny, každá o celkovém jmenovitém tepelném příkonu 364 kW, osazená kaskádou čtyř plynových kondenzačních kotlů o jmenovitém tepelném příkonu 91 kW (při předpokládaném normovaném stupni využití 105 % a jm. tepelném výkonu 95 kW), která svými parametry splňuje podmínky pro kategorizaci dle přílohy č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší (celkový jmenovitý tepelný příkon každé kotelny je vyšší než 300 kW). Z pohledu zákona o ochraně ovzduší se jedná o vyjmenovaný stacionární zdroj znečišťování ovzduší uvedený v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší, kód 1.2. V předložené dokumentaci není uveden konkrétní typ uvažovaných kotlů ani emisní parametry uvažovaných kotlů.

Předmětnou žádost žadatel doložil výše uvedenou projektovou dokumentací. Posouzení uvedeného vyjmenovaného zdroje znečišťování ovzduší nevyžaduje s ohledem na ustanovení § 11 odst. 7 a odst. 8 zákona o ochraně ovzduší předložení odborného posudku a rozptylové studie.

Pro obě řešené kotelny jsou platnou legislativou ochrany ovzduší stanoveny emisní limity pro NO_x a CO, nicméně OCP MHMP v souladu s dlouhodobým koncepčním dokumentem v oblasti ochrany ovzduší *Program zlepšování kvality ovzduší – aglomerace Praha CZ01* a prováděcím dokumentem *Akční plán k PZKO 2020+ aglomerace Praha CZ01*, které jsou uplatňovány na území hl. m. Prahy, cílem kterých je dosažení podlimitní úrovně imisních koncentrací znečišťujících látek na celém území aglomerace a trvalé udržení této úrovně (dále jen „PZKO“), stanovil u kotlů přísnější emisní limit pro NO_x. Tento postup správního orgánu se opírá o ustanovení § 12 odst. 1 zákona o ochraně ovzduší.

Dle map klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací znečišťujících látek za období 2020-2024, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem 5.11.2024, nejsou v dané lokalitě platné imisní limity pro průměrné roční imisní koncentrace sledovaných znečišťujících látek překračovány. Nejvíce se hodnotě imisního limitu přibližují průměrné roční koncentrace tuhých znečišťujících látek frakce PM_{2,5} (60,5 % imisního limitu) a průměrné denní koncentrace tuhých znečišťujících látek frakce PM₁₀ (parametr 36. nejvyšší 24hodinové konc. = 62,0 % imisního limitu). Z toho vyplývá, že se v rámci pražské aglomerace jedná

z hlediska ochrany ovzduší o oblast s vyhovující kvalitou ovzduší, kterou je potřeba nadále udržet, resp. zlepšovat.

V souvislosti s výše uvedeným vyjmenovaným zdrojem znečišťování ovzduší, z důvodu předpokládaného rozsahu stavebních prací a s přihlédnutím ke skutečnosti, že stavební činnosti představují v Praze jeden z hlavních plošných zdrojů suspendovaných částic frakce PM₁₀ a PM_{2,5}, **připomínáme povinnost respektovat podmínky uvedené v příloze č. 10 k zákonu o ochraně ovzduší (Opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření na staveništi při provádění staveb, terénních úprav nebo odstraňování staveb)**

Upozornění: Po realizaci záměru bude nutné OCP MHMP v souladu s ustanovením § 11 odst. 2 písm. c) zákona o ochraně ovzduší, požádat o povolení provozu „vyjmenovaných“ zdrojů znečišťování ovzduší.

Na základě předložených podkladů a dalších zjištěných informací OCP MHMP konstatuje, že předmětné zdroje znečišťování ovzduší jsou navrženy v souladu s platnými předpisy ochrany ovzduší a že existuje reálný předpoklad, že navržený záměr nebude znamenat zhoršení imisní situace v zájmové oblasti. OCP MHMP, proto souhlasí s realizací předmětného záměru, resp. „vyjmenovaných“ stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší.

Na závěr OCP MHMP upozorňuje, že dle ustanovení § 16 odst. 7 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, je právnická a fyzická osoba povinna u nových staveb nebo při změnách stávajících staveb využít pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií (SZTE), případně ze zdroje, který není stacionárním zdrojem (bezemisní zdroje). Jiné řešení je možné pouze při prokázání ekonomické nepřijatelnosti stávajícího řešení dodávky tepla do objektu, přičemž správní orgány při rozhodování o této problematice zohledňují mimo jiné i skutečnost, že ekonomicky nevýhodné řešení neznamena vždy pro povinnou osobu řešení ekonomicky nepřijatelné. Pro úplnost je třeba uvést, že **prokázání ekonomické nepřijatelnosti stávajícího řešení dodávky tepla do objektu je možné prokázat pouze energetickým posudkem zpracovaným dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s prováděcím právním předpisem vyhláškou č. 141/2021 Sb., o energetickém posudku.** Problematika energetických posudků je komplexně upravena v § 9a a násl. zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o hospodaření s energií“) a ve vyhlášce č. 141/2021 Sb., o energetickém posudku.

Energetický posudek je primárně podkladem pro vydání rozhodnutí ve smyslu § 50 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, vydávaném v řízeních podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, stavebním úřadem. Jak vychází mj. z ustálené judikatury, **orgánem, který je příslušný a povinný učinit si úsudek ohledně splnění podmínky ekonomické nepřijatelnosti zásobování teplem ze soustavy zásobování tepelnou energií či ze zdroje energie, který není stacionárním zdrojem ve smyslu zákona o ochraně ovzduší, a tedy ekonomické výhodnosti zásobování teplem z jiného stacionárního zdroje, je stavební úřad.**

S ohledem na výše uvedené upozorňujeme, že je nezbytné, aby v rámci stavebního řízení docházelo k důslednému naplňování ustanovení § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší a energetický posudek byl pro zákonem určené případy vyžadován, neboť se jedná o nástroj zejména k zachování funkčnosti soustav zásobování teplem a prevenci jejich rozpadu, který by měl významné dopady na kvalitu ovzduší v dotčených lokalitách, a nástroj k rozvoji obnovitelných zdrojů energie, které v místě dodávky energie nezpůsobují žádnou zátěž ovzduší.

Z hlediska ochrany vod:

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

Předmětem projektové dokumentace je polyfunkční zástavba Ďáblice sever. Stavba polyfunkčních domů je navržena z hlediska užívání pro maloobchodní prodej, kanceláře, ubytovací zařízení a podzemní garáže.

Objekt SO 901 – Polyfunkční dům I a objekt SO 902 – Polyfunkční dům II budou zásobovány pitnou vodou připojením na veřejnou městskou vodovodní síť. Přípojky vody budou napojeny na vodovodní řád ulice K Březiněvsi. Odpadní vody budou odvedeny z objektů gravitačním potrubím do čerpací stanice odpadních vod, ze které budou následně čerpány do veřejné splaškové kanalizace v ulici K Březiněvsi. Napojení proběhne přes ukliďovací gravitační úsek. Veřejná část přípojky bude od šachty ŠSK1 po napojení do splaškové kanalizace v kameninovém potrubí DN 200.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch obou objektů budou odvedeny gravitačním potrubím do retenčně vsakovacích objektů, kde bude docházet ke vsakování a při dosažení určité hladiny bude voda přečerpávána pomocí čerpací stanice dešťových vod do veřejné dešťové kanalizace v ulici K Březiněvsi. Napojení proběhne přes ukliďovací gravitační úsek. Veřejná část přípojky bude od šachty ŠDK1 po napojení do dešťové kanalizace v kameninovém potrubí DN 200.

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 zemědělského půdního fondu:

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

Důsledkem realizace uvedeného záměru dojde k trvalému záboru zemědělské půdy o výměře 15 200 m², zařazené do I. třídy ochrany. Současně dojde, za účelem zřízení mezideponie skryté kulturní vrstvy půdy, k dočasnému záboru zemědělské půdy o výměře 6 808 m², rovněž zařazené do I. třídy ochrany. Na dotčených zemědělských pozemcích se v místě realizace přístupové komunikace i v prostoru navrhované mezideponie skryté kulturní vrstvy půdy nachází odvodňovací zařízení.

Souhlas s trvalým odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) je podmíněn splněním konkrétních opatření, jejichž cílem je zajistit ochranu veřejných zájmů chráněných zákonem o ochraně ZPF. Jedním ze základních požadavků je povinnost provést vytyčení hranic trvalého odnětí přímo v terénu. Cílem tohoto opatření je jednoznačné a přesné prostorové vymezení plochy záboru, a tím zajištění, že veškeré stavební a související činnosti budou realizovány výhradně v rozsahu, který byl schválen příslušným správním orgánem. Současně je stanovena povinnost zajistit, aby v průběhu stavebních prací nedošlo ke kontaminaci dotčených ani sousedních pozemků; zejména je nutné zabránit únikům provozních kapalin ze stavební mechanizace a dbát na odbornou manipulaci s použitými stavebními materiály. Zhotovitel je dále povinen přijmout vhodná opatření k ochraně vodního režimu na přilehlých pozemcích. Uvedené podmínky vycházejí ze zásad plošné ochrany ZPF a jsou nezbytné pro zajištění šetrného přístupu k využívání půdních zdrojů a k zachování jejich funkční a ekologické hodnoty.

Provedení skrývky kulturních vrstev půdy představuje nedílnou součást přípravy území pro budoucí výstavbu. Její plošný i objemový rozsah vychází z podkladů předložených žadatelem, konkrétně

z dokumentace „Podklady pro žádost o trvalé a dočasné odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu“, zpracované Ing. Martinem Vejrem dne 9. 12. 2025. Na základě provedeného pedologického průzkumu bylo zjištěno, že půdy v celém dotčeném území vykazují hlubokohumózní černický horizont, jehož mocnost dosahuje přibližně 50 cm.

Na základě uvedených skutečností je na převážné části dotčených pozemků stanovena povinnost provedení skrývky kulturních vrstev půdy v plném rozsahu odpovídajícím zjištěným pedologickým poměrům, tj. do hloubky humózního horizontu. Povinnost skrývky se vztahuje na veškeré plochy, u nichž dojde v průběhu realizace záměru k terénním úpravám, pojezdu stavební mechanizace nebo k dočasnému či trvalému znehodnocení půdního profilu v souvislosti se stavební činností.

Výjimka z povinnosti skrývky kulturní vrstvy půdy je naopak udělena pouze na přesně vymezených částech dotčeného území, a to na plochách určených k ozelenění, které nebudou v průběhu výstavby stavebně dotčeny, a dále v místě zřízení mezideponie kulturní vrstvy půdy, kde je navrženo navážení další ornice. V těchto případech by provedení skrývky bylo z hlediska ochrany ZPF neúčelné, neboť by nevedlo k zachování ani ke zlepšení kvality půdního profilu.

Žadateli se dále ukládá povinnost zamezit degradaci skrývky půdy vlivem biotických a abiotických činitelů, jakož i následkem lidské činnosti. Za tímto účelem je požadováno oddělené deponování humózní zeminy, aby nedošlo k jejímu promíslení s hlouběji uloženými vrstvami zemín.

Stanovené podmínky dále ukládají povinnost hospodárného využití sejmuté humózní zeminy z ploch trvalého odnětí. Tato zemina bude částečně využita k ozelenění ploch v místě realizace záměru, přičemž zbývající část bude rozprostřena na zemědělských pozemcích obdobné bonity v rámci téhož katastrálního území. Tímto postupem bude zajištěno účelné využití sejmuté zeminy a zachování její produkční funkce. Současně je stanoveno omezení mocnosti rozprostřené vrstvy na maximálně 0,30 m, a to s ohledem na zachování přirozeného terénního reliéfu, splnění agronomických požadavků na propustnost a provzdušnění půdního profilu a prevenci nežádoucích změn ve vodním režimu dotčeného území.

Kulturní vrstva půdy sejmutá z ploch určených k dočasnému odnětí zemědělské půdy ze ZPF bude po ukončení realizace záměru a odstranění dočasných stavebních zásahů navracena zpět na původní pozemky. Její zpětné rozprostření bude provedeno v odpovídající mocnosti a kvalitě tak, aby došlo k obnovení půdního profilu, zachování produkčních vlastností půdy a umožnění dalšího zemědělského využívání dotčených pozemků v souladu s jejich bonitní třídou.

V tomto stanovisku byl dále schválen plán rekultivace dočasně odejmutých pozemků ze ZPF. Ten počítá s obvyklým postupem technické a biologické rekultivace v průběhu 2 let. Po hrubém urovnání terénu a položení vrstvy půdy bude provedena její meliorace za účelem zlepšení fyzikálních, chemických a biologických vlastností. Plán rekultivace je rozpracován na jednotlivé kultivační úkony a oseední postupy. Organická hmota vyprodukovaná nasetými plodinami bude využita jako zelené hnojení, které přispívá k tvorbě organominerálního komplexu a rovněž snižuje riziko eroze v době vegetace.

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. Výše odvodu, která je v příslušném souhlasu uvedena jako orientační, byla stanovena v souladu s přílohou zákona o ochraně ZPF. Odvodům podléhá trvalé odnětí zemědělské půdy v rozsahu 5 347 m², přičemž zbývající část plochy trvalého odnětí o výměře 9 853 m² je od odvodů osvobozena v souladu s ustanovením § 11a odst. 1 zákona o ochraně ZPF. Základní cena dotčeného zemědělského pozemku byla určena podle BPEJ na základě přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), a činí 17,22 Kč/m² pro BPEJ 20100. Zemědělská půda, jejíž odnětí je předmětem posuzování, je zařazena do I. třídy ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany zemědělské půdy; této třídě odpovídá koeficient třídy ochrany ve výši 11. Celková výše odvodu je stanovena jako součin odnímané výměry podléhající odvodům, základní ceny za 1 m² dle BPEJ a příslušného koeficientu třídy ochrany. V případě dočasného odnětí půdy ze ZPF se výše odvodu stanoví za každý kalendářní rok trvání dočasného odnětí půdy jako stý díl částky skutečné výše odvodů. 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 § 9 odst. 9 zákona o ochraně ZPF bude konečná výše odvodu stanovena v souladu s § 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 8 po zahájení realizace stavby.

Správní orgán posoudil předložený záměr z hlediska zásad plošné ochrany ZPF a vyhodnotil jeho dopady na dotčené zemědělské pozemky. Na základě tohoto posouzení byl shledán soulad záměru se zásadami ochrany ZPF dle ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb.

Ačkoliv je záměr situován na zemědělské půdě zařazené do I. třídy ochrany, nelze přípustnost trvalého odnětí hodnotit izolovaně, nýbrž v širším kontextu koncepčního řešení využití území. V rámci územně plánovacího procesu je dlouhodobě a komplexně posuzován rozvoj celého správního území hlavního města Prahy, včetně vymezení ploch určených k nezemědělskému využití. Pro dotčené území bylo v tomto procesu stanoveno jiné než zemědělské využití a platná územně plánovací dokumentace s odnětím zemědělské půdy pro realizaci obdobných záměrů počítá. Plocha dotčená hlavní částí záměru je proto územním plánem vymezena tak, že se zde již neuvažuje s jejím dalším intenzivním zemědělským obhospodařováním, nýbrž s plněním jiných funkcí v území.

Navrhované řešení hlavního záměru je prostorově soustředěné a svým rozsahem odpovídá charakteru a měřítku plánované stavby. Realizací této části záměru nedojde ke zhoršení přístupnosti ani k zásadnímu omezení obhospodařování okolních zemědělských pozemků. Rozsah záboru byl posouzen jako přiměřený a nezbytný pro realizaci záměru v navrženém technickém a provozním řešení.

Odlišně je však nutno posuzovat dočasné odnětí zemědělské půdy za účelem zřízení mezideponie kulturní vrstvy půdy, které je situováno na ploše územním plánem nadále určené k zemědělskému využití. Umístění mezideponie v této ploše vede k dočasnému narušení organizace ZPF a k částečné fragmentaci dotčeného území, a to zejména v souvislosti se zřízením dočasné přístupové komunikace vedené přes zemědělské pozemky. Toto řešení však bylo zvoleno s ohledem na prostorová omezení území a na existenci vymezených ploch pro nadřazenou dopravní infrastrukturu, do nichž nebylo možné mezideponii umístit.

V případě mezideponie byl shledán převažující jiný veřejný zájem spočívající v zajištění racionální a environmentálně šetrné realizace stavby. Umístění mezideponie v bezprostřední blízkosti plochy hlavního záměru umožňuje minimalizaci přepravních vzdáleností sejmuté kulturní vrstvy půdy, čímž dochází ke snížení dopravní zátěže v území, omezení prašnosti, hlukových emisí a emisí znečišťujících látek z dopravy. Dočasné odnětí půdy je časově omezené a je podmíněno povinností navrácení kulturní vrstvy půdy a uvedením pozemků do stavu umožňujícího jejich další zemědělské obhospodařování.

Záměr jako celek dále zahrnuje opatření směřující k šetrnému nakládání s půdou a k omezení negativních dopadů na její mimoprodukční funkce, zejména prostřednictvím hospodárného využití sejmuté humózní vrstvy, zachování přirozeného terénního reliéfu a návrhu ploch ozelenění, které přispívají ke stabilitě území a k zachování jeho ekologických funkcí.

Na základě výše uvedeného správní orgán konstatuje, že předložený záměr, včetně dočasného odnětí zemědělské půdy pro zřízení mezideponie kulturní vrstvy půdy, je z hlediska ochrany ZPF akceptovatelný, a lze se s ním vyslovit souhlas.

Upozornění:

*Povinný k platbě odvodů je povinen orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, resp. **jednotné environmentální stanovisko**, doručit kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Zároveň je povinen písemně oznámit orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech, tj. ÚMČ Praha 8, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jeho vlastním zahájením.*

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

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

Jedná o novostavbu dvou polyfunkčních objektů, a to včetně související dopravní a technické infrastruktury, tj. Polyfunkčního domu I a Polyfunkčního domu II v severní části Ďáblic, jižně od stávajícího jednopodlažního objektu nákupního centra.

Polyfunkční dům I – jedná se o podsklepený objekt (2.PP a 1.PP) se čtyřmi nadzemními podlažími, přičemž 4.NP objektu je při jižní a východní fasádě částečně ustoupené. Půdorys objektu má přibližně tvar písmene „L“ o maximálních půdorysných rozměrech 64,14 m x 40,21 m. Hlavní nadzemní hmotu objektu tvoří tři do sebe kompozičně zapasované prosklené hranoly, které jsou vizuálně odděleny a současně propojeny v kompaktní celek. Kompozice tří hranolů je směrem ke stávajícímu sousednímu objektu (objekt nákupního centra) odcloněna vertikálními lamelami na celkovou výšku budovy. Podél nově navrhované komunikace je horizontální hranol doplněn předsazenými svislými lamelami.

Polyfunkční dům II – jedná se o podsklepený objekt (1.PP) se čtyřmi nadzemními podlažími. Půdorys objektu má přibližně tvar lichoběžníku maximálních půdorysných rozměrech 94,22 m x 23,07 m. Hlavní nadzemní hmotu objektu tvoří horizontální hranol s výraznou lodžíí podél navrhované komunikace (při jižní fasádě objektu). Ve styku s terénem je daný hranol hmotově oddělený proskleným parterem, jehož vstupní část je kryta výše zmíněnou lodžíí. Vnější vzhled objektu je dán fasádou, která je tvořena kombinací prosklených ploch a pevného obkladu ze světlého travertinu.

Zastřešení objektů bude kombinované s využitím zelené střechy (vegetační souvrství). Součástí záměru je dále dopravní a technická infrastruktura a vegetační úpravy nezastavěných ploch.

Dle ustanovení §12 odst. 1 zákona je krajinný ráz zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Je chráněn před činností, snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování 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 umísťování a povolování staveb, jakož i jiným činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

Toto závazné stanovisko bylo vydáno na základě předložené projektové dokumentace a ortofotosnímků hlavního města Prahy včetně historických. Dále byly využity informace z územně analytických podkladů a návrhu zpracovávaného územního plánu (metropolitní plán) hl. m. Prahy. Veřejné informace o území hl. m. Prahy jsou dostupné na <https://iprpraha.cz/>, <https://www.geoportalpraha.cz>.

Na základě těchto podkladů lze posoudit vliv stavby na krajinný ráz. Tyto podklady podávají informace o řešení záměru (výška, hmota, zastavěná plocha atd.), krajinné matici a charakteru okolní zástavby.

Krajinná matrice je tvořena běžnými a převažujícími typy uspořádání – strukturami – krajiny či jejich opakujícími se kombinacemi. Matici 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 matic, v níž jsou zastoupeny prvky zástavby a nejbližší přírodní prvky.

Mozaika matic a míst krajinného rázu byla v rámci územně plánovací činnosti hl. m. Prahy identifikována v rámci tzv. lokalit a jejich charakteristik. Lokalita je plocha nebo soubor ploch, popřípadě část plochy, vymezená na základě převažujícího charakteru, přičemž stavová lokalita je územní jednotka územně analytických podkladů vymezená nad současným stavem území dle převažujícího charakteru pro účely popisu stavu území. Charakterem území chápeme soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně

ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb.

Záměr se realizuje v rámci krajinné lokality, která je jako konkrétní naplnění části matrice krajinného rázu hl. m. Prahy vymezena pod názvem „Ďáblice-Miškovice“. Jedná se o zemědělskou krajinu v rovině převážně produkčního využití, která navazuje v místě řešeného záměru navazuje na městskou lokalitu „Březiněves“. Záměrem dojde k rozšíření městské lokality Březiněves v souladu se stávajícím územním plánem i návrhem nového Metropolitního plánu. Území je jasně definované ústřední dopravní infrastrukturou hlavního města a regionu, Silničním okruhem kolem Prahy (520) a dálnicí D8 (ul. Cínovecká).

Dle návrhu metropolitního plánu je řešené území a jeho charakter popisován následovně: Rozvojové produkční plochy vymezené ve východní a jižní části lokality (236/Březiněves) podél navrženého obchvatu Březiněvsi dotváří východní hranu lokality, oddělují rezidenční část od dopravní stavby, přičemž prostorovým uspořádáním respektují navržené regulativy strukturálního typu vesnice.

Z hlediska vlastního místa krajinného rázu předmětná stavba zasahuje do krajinného prostoru, který je definován jako volná polní krajina s minimem krajinné zeleně, bez interakčních krajinných prvků. Oblast krajinného rázu pak dále ovlivňují již zmíněná sídla jako je Březiněves, kulturní dominanty skládky Ďáblice a dálnice D8. Krajinný ráz místa je tedy charakterizován především prvky zmíněné zemědělské krajiny Přírodně-estetické hodnoty jsou v místě krajinného rázu setřené, dané mizivou „rázovitostí“ a absencí přírodních či kulturních prvků (hodnot) krajiny. Jedná se o znaky pouze běžné hodnoty, které jsou typické pro celé širší území Pražské periferie.

Krajinný ráz přírodních prvků v širším území nebude stavbou nijak významně dotčen, respektive dojde ke změně krajiny ve smyslu rozšíření zástavby na úkor současně nezastavěného území, avšak v souladu s charakterem lokality a okolního vystavěného prostřední včetně plánované dopravní infrastruktury (viz stanovisko orgánu územního plánování č.j. MHMP 840708/2025 ze dne 12.8.2025), která do budoucna předurčuje celý charakter dotčeného území.

Záměrem nedojde k potlačení významných krajinných hodnot, které se v dotčeném krajinném prostoru (lokalitě) nevyskytují a nedojde tedy k omezení hlavních rysů dotčené krajiny.

Předmětná stavba je dle názoru orgánu ochrany přírody v souladu s převažujícím charakterem lokality (místa krajinného rázu) a podmínkami na ochranu krajinného rázu tak, jak byly v daném ustanovení specifikovány a výše komentovány. Nové uspořádání a dostavba sídla se stane jedním ze standardních prvků mozaiky území.

Navržená stavba se nedotkne žádných zvláště chráněných území ani kulturních dominant krajiny. Aktivita s ohledem na současný stav území tedy nemůže dlouhodobě významně snížit estetické či přírodní hodnoty místa. Dojde k dílčí změně krajinného rázu v souladu s požadavkem na socio-ekonomický rozvoj společnosti v rámci koordinované výstavby a dostavby hl. m. Prahy.

Výše popsaná stavba tedy je v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu dle § 12 zákona.

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. Evžen Barnoki (specialista ochrany ovzduší), Ing. Diana Lišková (stavařka-vodařka), Ing. Barbora Vojarová (specialistka ochrany přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu) a Ing. Lubor Smejtek (specialista 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

Přílohy:

1. C.2 Katastrální situační výkres – vynětí ze ZPF
2. C.4.3 Katastrální situační výkres – přesun ornice