

D-PLUS projektová a inženýrská, a.s.
Sokolovská 45/16
186 00 Praha 8
ID DS: 96qdr2w

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:
MHMP 411233/2026

Ing. Lenka Skokanová
770 326 319

Sp. zn.:
S-MHMP 79049/2026

Počet listů/příloh: **11/0**

Datum:
12.05.2026

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO

Magistrátu hl. m. Prahy

podle § 176 stavebního zákona

Magistrát hl. m. Prahy jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) vydává dle § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) koordinované závazné stanovisko. Dle přílohy č. 1 nařízení ředitele Magistrátu hl. m. Prahy č. 1/2026 k úkolům odborů Magistrátu hl. m. Prahy a zvláštních organizačních jednotek Magistrátu hl. m. Prahy při výkonu státní správy v přenesené působnosti, zajišťuje a vydává za Magistrát hl. m. Prahy koordinované závazné stanovisko odbor územního rozvoje.

Dne 28.01.2026 byla odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „UZR MHMP“) doručena žádost společnosti SATALICE – HEALTH s.r.o., IČO: 07380933, se sídlem nám. Svobody 527, Lyžbice, 739 61 Třinec, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 21.08.2025 společnost D-PLUS PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ a.s., IČ: 26760312, se sídlem Sokolovská 45/16, 186 00 Praha 8, ve věci záměru:

„Senatorium Satalice, Hollova, Praha 9“

na pozemcích parc. č. 357/1, 347/1, 347/2, 357/37, 294/3, 294/4, 289, 290/2, 357/9, 357/8, 357/32, 357/69, 342, 356/28, 356/29, 362, 987/1 v k.ú. Satalice (dále jen „záměr“).

Vzhledem k tomu, že požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které Magistrát hl. m. Prahy hájí, nejsou v rozporu, vydává tímto odbor územního rozvoje

souhlasné koordinované závazné stanovisko.

Záměr byl shledán jako přípustný dle požadavků na ochranu následujících dotčených veřejných zájmů:

I. Magistrát hl. m. Prahy, odbor bezpečnosti

dle ustanovení § 15 odst. 5 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

souhlasí s povolením výše uvedeného záměru bez podmínek.

II. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí

dle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o JES“)

- i. posoudil výše uvedený záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí jako přípustný při splnění těchto podmínek:

Za účelem realizace záměru dojde k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu v celkové výměře 1 078 m². Odnětí se týká pozemku parc. č. 294/3 v k. ú. Satalice, kterých se odnětí týká, jehož podrobnější specifikace je uvedena v následující tabulce:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m ²)	BPEJ – trvalé odnětí	Třída ochrany	Plocha trvalého odnětí (m ²)
294/3	zahrada	1 078	21000	I.	1 078

V souladu s ustanovením § 9 odst. 8 písm. d) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), se vymezuje orientačně jednorázový odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši 187 593,56 Kč.

Podmínky uložené z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu:

1. Před zahájením stavebních prací bude z plochy dotčené trvalým odnětím ze zemědělského půdního fondu provedena skryvka kulturních vrstev půdy, a to odděleně v rozsahu svrchního humózního horizontu (ornice) o mocnosti 0,30 m v celkovém objemu cca 323,4 m³ a níže uloženého zúrodnění schopného horizontu (podorničí) o mocnosti 0,10 m v celkovém objemu cca 107,8 m³, v souladu s výsledky pedologického průzkumu. V části území dotčené antropogenní navázkou bude skryvka kulturních vrstev půdy provedena až po jejím odstranění. Při provádění skryvky musí být zajištěno, aby nedocházelo k promísení jednotlivých půdních horizontů ani k přibírání níže uložených neúrodných vrstev.
2. Sejmutá ornice a podorniční vrstva budou dočasně uloženy na mezideponii v místě záměru na vhodně vymezené ploše zabezpečené proti znehodnocení, zcizení a zaplevelení. Veškerá skrytá kulturní vrstva půdy, včetně podorničí, bude hospodárně využita pro zpětné ohumusování a ozelenění ploch v rámci realizovaného záměru.

- ii. souhlasí s tím, aby bylo žadateli ve smyslu § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), povoleno kácení těchto dřevin a zapojených porostů dřevin:

- **na parc. č. 357/1, k.ú. Satalice**

č. dř. 5 zerav/Thuja sp. o obvodu 85 cm

č. dř. 6 slivoň švestka/ Prunus domestica o obvodu 90 cm

S1 – porost o ploše 60 m² (trnovník akát/Robinia pseudoacacia, ostružiník/Rubus)

S2 – porost o ploše 130 m² (trnovník akát/Robinia pseudoacacia, ostružiník/Rubus, růže šípková/Rosa canina)

S3 – porost o ploše 101 m² (ostružiník/Rubus, růže šípková/Rosa canina, trnovník akát/Robinia pseudoacacia)

S4 – porost o ploše 189 m² (růže šípková/Rosa canina, bez černý/Sambucus nigra, trnovník akát/Robinia pseudoacacia, hloh obecný/Crataegus laevigata)

- **na parc. č. 357/1, k.ú. Satalice**

S5 – porost o ploše 20 m² (trnovník akát/Robinia pseudoacacia)

POZN.: obvod kmene je měřen 1,3 m nad zemí

Kácení je možné provést až po nabytí právní moci povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Kácení je možné provést pouze v období vegetačního klidu, kterým se rozumí období od 1. listopadu do 31. března.

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „OCP MHMP“) požaduje, aby bylo žadateli ve smyslu § 9 odst. 1 ZOPK uloženo provedení náhradní výsadby ke kompenzaci ekologické újmy, a to v místě záměru (parc. č. 357/1, 294/3, k.ú. Satalice):

Habr obecný/Carpinus betulus 1 ks o obvodu 12-14 cm, klokoč zpeřený/Staphylea pinnata 1 ks o výšce 80 - 100 cm, topol osika/Populus tremula 2 ks o obvodu 12-14 cm, dub letní/Quercus robur 'Fastigate Koster' 4 ks o obvodu 12-14 cm, vysokokmeny.

Muchovník oválný/Amelanchier ovalis 5 ks o výšce 100-150 cm, kalina obecná/Viburnum opulus 6 ks o výšce 100-125 cm, svída krvavá/Cornus sanguinea 'Midwinter Fire' 109 ks o výšce 80-100 cm, břečťan popínavý/Hedera helix 100 ks (k oplocení).

za těchto podmínek:

Kvalita výpěstků bude odpovídat české technické normě ČSN 46 4902–1 „Výpěstky okrasných dřevin, společná a základní ustanovení“. Výsadba bude provedena v souladu s českými technickými normami ČSN 83 9011 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Práce s půdou“, ČSN 83 9021 „Technologie vegetačních úprav v krajině – Rostliny a jejich výsadba“ a ČSN 83 9051 "Technologie vegetačních úprav v krajině – Rozvojová a udržovací péče o vegetační plochy". Též budou dodrženy platné standardy péče o přírodu a krajinu, viz <https://nature.cz/web/cz/platne-standardy>.

Náhradní výsadba bude provedena nejpozději do ½ roku od kolaudace (vzniku práva užívání stavby) ve vhodných agrotechnických lhůtách (jaro nebo podzim, vhodné období nutno posoudit pro konkrétní výsadbu vždy individuálně s ohledem na aktuální klimatické podmínky).

OCP MHMP současně požaduje, aby byla žadateli uložena povinnost pečovat o vysazené dřeviny po dobu 5 let ode dne provedení výsadby. Následná péče bude probíhat v následujícím jednání: dostatečné zálivce (zejména v letních měsících), péči o kořenový prostor, odborně realizovaném výchovném řezu, kontrole a včasném ošetření eventuálních poranění, kontrole a případné opravě kotvení, výměně neujatého sadebního materiálu.

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 vodoprávního úřadu podle ust. § 104 odst. 3 vodního zákona k povolování záměru podle stavebního zákona,
- 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,
- souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu dle § 9 zákona o ochraně ZPF,
- rozhodnutí o kácení dřevin rostoucích mimo les dle § 8 odst 1 ZOPK,
- uložení náhradní výsadby a následné péče dle § 9 odst 1 ZOPK.

Odůvodnění:

Společnost SATALICE – HEALTH s.r.o., IČO: 07380933, se sídlem nám. Svobody 527, Lyžbice, 739 61 Třinec, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 21.08.2025 společnost D-PLUS PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ a.s., IČ: 26760312, se sídlem Sokolovská 45/16, 186 00 Praha 8, podala dne 28.01.2026 „Žádost o koordinované závazné stanovisko včetně JES“, kterou odbor územního rozvoje posoudil podle skutečného obsahu jako žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena dokumentace pro stavební povolení z 08/2025, kterou zpracovala společnost D-PLUS PROJEKTOVÁ A INŽENÝRSKÁ a.s., IČ: 26760312, se sídlem Sokolovská 45/16, 186 00 Praha 8 (dále jen „dokumentace“).

Jelikož žádost nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 25.02.2026 odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě do 18.05.2026, č. j.: MHMP 160635/2026. Žadatel doplnil na základě výzvy žádost dne 18.03.2026, č. j.: MHMP 239838/2026, a to ve stanovené lhůtě. Jelikož žádost i nadále nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 14.04.2026 odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě do 07.07.2026, č. j.: MHMP 322160/2026. Žadatel doplnil na základě výzvy žádost dne 20.04.2026, č. j.: MHMP 348759/2026, a to ve stanovené lhůtě.

Předmětem předložené dokumentace je novostavba domova se zvláštním režimem pro poskytování dlouhodobé ošetrovatelské péče. Jedná se o třípodlažní objekt s provozním a návštěvnickým zázemím v přízemí a se třemi lůžkovými patry. Ve zdravotnickém zařízení bude umístěno 147 klientů.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, odbor bezpečnosti

Záměrem nejsou ohroženy chráněné zájmy ochrany obyvatelstva z pohledu § 2 písm. e) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a posouzená dokumentace je zpracována v souladu s § 22 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

Záměr není vhodný pro improvizované ukrytí a nemá žádný vliv na řešení problematiky a zajištění ukrytí ve smyslu metodické pomůcky 'Sebeochrana obyvatelstva ukrytím' vydané Ministerstvem vnitra – generálním ředitelstvím Hasičského záchranného sboru ČR v roce 2001.

V oblasti dotčené záměrem se nenachází stavby civilní ochrany podle § 7 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, evidované podle § 15 odst. 2 písm. g) téhož zákona.

Stavba se nenachází v inundačním území vodních toků Vltavy a Berounky na území hlavního města Prahy vymezeném podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Posouzení se vztahuje výhradně k těmto dvěma vodním tokům. Z tohoto

důvodu záměr nemůže ovlivnit průběh případné povodně ani odtokové poměry na Vltavě a Berounce a není nutné plánovat povodňové záchranné a zabezpečovací práce ve vztahu k těmto vodním tokům.

Záměr je umístěn v zóně havarijního plánování objektu Flaga s. r. o. – Plnírna Satalice podle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií), ale nevyžaduje zvláštní řešení z hlediska ochrany obyvatelstva. Informace o umístění stavby v zóně havarijního plánování je zpracována do projektové dokumentace. Brožura 'Informace pro veřejnost v okolí objektu Flaga s.r.o. – Plnírna Satalice' je k dispozici na úřadu městské části. V elektronické podobě je tato brožura dostupná na bezpečnostním portálu hl. m. Prahy na adrese bezpecnost.praha.eu.

Ad II. Magistrát hl. m. Prahy, odbor ochrany prostředí

Z hlediska ochrany vod:

Předmětem projektové dokumentace je zdravotnické zařízení pro vyšší počet klientů (147 osob) v k.ú. Satalice. Hlavní chodby a vstupy do objektu jsou řešeny jako bezbariérové včetně dvou evakuačních výtahů pro přístup do jednotlivých podlaží. Součástí záměru jsou nové přípojky vodovodu, splaškové a dešťové kanalizace, na které bude objekt napojen. Dále se jedná o provedení nových řadů plynovodu a prodloužení stávajícího řadu dešťové kanalizace, u obou se jedná o propojení s řady do ulice K Cihelně. Dešťová voda ze střech bude sváděna do akumulární nádrže, následně přes hlubinné vrty retenována a vsakována. Je navrženo 10 vrtů DN 600 mm, do hloubky 6 m pod úroveň stávajícího terénu. Jsou vystrojeny pažnicí D400 z PP, která je v horní polovině plná, dolní polovina (pod úrovní spraší a jílu) perforovaná – 360°, šířka perforace 1,5 mm. Nahoře je pažnice uzavřena vnější zátkou. Po naplnění RN začne voda natékat přívodním potrubím do vsakovacích vrtů, kde se bude postupně zasakovat do podloží tvořeného opukou. Ode dna do úrovně spraše bude pažnice obsypána kamenivem fr. 16/32 mm, na výšku vrstvy spraše bude „zátká“ z betonu. Pro zasakování je uvažována perforovaná část pažnice výšky 2 m. Zbytková nevsáknutá voda bude při neočekávaných přívalových deštích vypouštěna na terén na pozemku stavby. Splaškové vody jsou odváděny do splaškové kanalizační stoky v ulici Hollova gravitačním způsobem.

Stavba je vybavena záložním zdrojem (dieselagregát) Tata Cummins Limited (JV) typu C220 D5e o výkonu 220 kVA, který je schopný napájet nejdůležitější části stavby, které zajistí bezpečný provoz budovy do obnovy dodávky el. energie. Dieselagregát bude umístěn vně objektu sanatoria na vybudovaném betonovém základu o minimálních rozměrech 4500 x 1400 mm, bude v kapotovaném provedení do venkovního prostředí. Celkový roční provoz dieselagregátu nepřesáhne 200 hodin. Integrovaná dvouplášťová palivová nádrž je umístěna v rámu soustrojí, stejně jako havarijní vana pro případ úniku závadných látek. Jako palivo je využívána motorová nafta, objem nádrže dieselagregátu je 464 l.

V areálu i mimo něj jsou navrženy nové elektroinstalace včetně nové trafostanice a vedení VN, s tímto souvisí i NN vedení, které připojuje novou budovu. Oba nové kabely VN budou ukončeny v rozvaděči VN v nové distribuční kioskové trafostanici typu Betonbau UK 2538–22/0,4kV. Pro transformaci napětí z 22kV na 0,4kV, bude použit olejový hermetizovaný transformátor 630kVA, uložený v trafokobce s havarijními opatřeními proti úniku závadných látek.

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 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. Ze všech výše uvedených důvodů je z hlediska ochrany vod záměr možný bez podmínek.

Z hlediska ochrany ovzduší:

Součástí záměru je záložní zdroj energie a plynová kotelna. Záložní zdroj elektrické energie tvoří jeden dieselagregát výrobce Cummins Inc typ Cummins C220 D5e (výkon standby 220 kVA / 176 kW se spalovacím motorem typ QSB7-G5 o jmenovitém tepelném příkonu v palivu 488 kW (spotřeba paliva 48,8 l/h při 100% zátěži), umístěným na terénu (p.p.č. 347/1, k.ú. Satalice), který dle informací výrobce splňuje emisní parametry Stage IIIA. Jedná se o záložní zdroj energie, který splňuje podmínky pro kategorizaci dle přílohy č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší (kód 1.2.), tj. jedná se o vyjmenovaný stacionární zdroj znečišťování ovzduší. Dieselagregát bude kromě funkčních zkoušek provozován pro potřeby požárního zařízení a dále pro zálohování vybraných elektrických zařízení při výpadcích dodávek el. energie z veřejné distribuční sítě, a proto délku provozu lze i při zohlednění provozních zkoušek odhadovat s dostatečnou rezervou v rozmezí do 20 hodin za rok.

Zdrojem tepla v objektu bude plynová kotelna o celkovém jmenovitém tepelném příkonu 252 kW osazená třemi plynovými kondenzačními kotli (ref. Viessmann Vitodens 200-W B2HA), každý o jmenovitém tepelném příkonu 84 kW (při výrobcem uváděném normovaném stupni využití 109 % a jm. tepelném výkonu 90,9 kW).

Uvedená kotelna svými parametry nespĺňuje podmínky pro kategorizaci dle přílohy č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší – jedná se o nevyjmenovaný stacionární zdroj znečišťování ovzduší, a proto explicitně není v rámci JES samostatně projednávána.

Předložená žádost byla doložena výše uvedenou projektovou dokumentací. Posouzení předmětného 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.

Dle map klouzavých pětiletých průměrů imisních koncentrací znečišťujících látek za období 2020-2024, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem, 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 Benzo(a)Pyrenu (70,0 % 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. zlepšit. V této souvislosti uvádíme informaci, že při porovnání hodnot současného imisního pozadí s mezními hodnotami uvedenými ve Směrnici Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/2881, která má být do právního řádu ČR zapracována s očekávanou účinností od roku 2027, nejpozději však od roku 2030, by v daném území docházelo k překračování mezních hodnot stanovených v citované směrnici (roční imisní koncentrace PM_{2,5}).

V souvislosti s výše uvedeným vyjmenovaným zdrojem znečišťování ovzduší, z důvodu předpokládaného rozsahu stavebních prací a s přihlédnutím ke skutečnosti, že stavební činnost představuje 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*)

OCP MHMP upozorňuje, že v souvislosti s ustanovením § 16 odst. 7 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, je právnická nebo fyzická osoba povinna **u nových staveb nebo při změnách stávajících staveb využít pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií, pokud je to technicky možné a ekonomicky přijatelné, případně využít zdroj energie, který není stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší**. Jiné řešení je možné pouze v případě, kdy je prokázána technická neproveditelnost nebo ekonomická nepřijatelnost takového způsobu zásobování teplem.

Pro posouzení ekonomické přijatelnosti či nepřijatelnosti se vychází zejména z energetického posudku zpracovaného podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s vyhláškou č. 141/2021 Sb., o energetickém posudku. Při hodnocení je současně nutné zohlednit, že ekonomická nevýhodnost navrženého řešení sama o sobě nemusí znamenat jeho ekonomickou nepřijatelnost. Posouzení technické proveditelnosti a ekonomické přijatelnosti způsobu vytápění podle § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší přísluší stavebnímu úřadu.

Dále OCP MHMP upozorňuje, že po realizaci záměru bude nutné OCP MHMP v souladu s ustanovením § 11 odst. 2 písm. c) zákona o ochraně ovzduší, požádat o povolení provozu předmětného vyjmenovaného zdroje znečišťování ovzduší.

Na základě předložených podkladů a dalších zjištěných informací OCP MHMP konstatuje, že předmětný vyjmenovaný zdroj znečišťování ovzduší je navržen v souladu s platnými předpisy ochrany ovzduší. Při instalaci dieselagregátu, který vykazuje výše uvedené emisní parametry existuje reálný předpoklad, že navržený záměr nebude znamenat zhoršení imisní situace v zájmové oblasti. OCP MHMP proto souhlasí s realizací předmětného záměru, resp. předmětného zdroje znečišťování ovzduší.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

- Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu:

Důsledkem realizace uvedené stavby dojde k trvalému záboru zemědělské půdy o celkové výměře 1 078 m², zařazené do I. třídy ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Na dotčeném zemědělském pozemku se nenachází odvodnění ani protierozní opatření.

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.

Provedení skrývky kulturních vrstev půdy je nedílnou součástí přípravy území pro realizaci předmětného záměru. Její plošný a objemový rozsah vychází z podkladů předložených žadatelem, zejména z pedologického průzkumu a předběžné bilance skrývky kulturních vrstev půdy. V rámci pedologického průzkumu byly v řešeném území provedeny pedologické sondy, na jejichž základě byl zjištěn svrchní humózní horizont o mocnosti přibližně 0,25–0,30 m a níže uložený úrodně schopný horizont o mocnosti přibližně 0,10–0,20 m. Na základě těchto zjištění byla navržena skrývka kulturních vrstev půdy v rozsahu 0,30 m ornice a 0,10 m podorničí, přičemž v části území dotčené antropogenní navázkou bude skrývka provedena až po jejím odstranění. Celkový objem skrytých kulturních vrstev půdy činí cca 323,4 m³ ornice a 107,8 m³ podorničí.

Dočasné uložení skryté humózní půdy na mezideponii je nezbytné k zachování jejích kvalitativních vlastností a k zajištění jejího následného využití. Uložení na mezideponii musí být provedeno tak, aby nedošlo ke znehodnocení, kontaminaci nebo ztrátám zeminy.

Stanovené podmínky dále vyžadují hospodárné využití sejmutých kulturních vrstev půdy, přičemž tento požadavek vychází z nutnosti zachovat jejich produkční funkci a zabránit jejich znehodnocení nebo neúčelnému nakládání. Ačkoliv se jedná o půdu zařazenou do I. třídy ochrany, u níž je obecně preferováno její využití na zemědělské půdě, v daném případě k takovému řešení nebylo přistoupeno. Z předložených podkladů, zejména pedologického průzkumu, vyplývá, že značná část řešeného území je dotčena antropogenními navažkami. Za této situace nelze jednoznačně vyloučit zhoršení kvalitativních vlastností půdy, zejména z hlediska její čistoty a agronomické hodnoty, při jejím přemístění na jiné pozemky ZPF.

Využití skryté ornice přímo v místě stavby proto představuje v daném případě nevhodnější řešení, neboť umožňuje její další uplatnění v souladu s její přirozenou funkcí jako vegetační vrstvy a současně omezuje negativní dopady spojené s jejím přemísťováním mimo lokalitu. Skrytá kulturní vrstva půdy bude využita pro ozelenění a sadové úpravy v rámci realizovaného záměru, aniž by docházelo k riziku přenosu takto dotčené půdy na jiné zemědělské pozemky.

Dle § 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. Orientační výše odvodu uvedená v tomto souhlasu byla stanovena v souladu s přílohou k zákonu o ochraně ZPF, a to na základě údajů uvedených v předložených podkladech.

Odvodu podléhá trvalé odnětí zemědělské půdy v celkovém rozsahu 1 078 m² na pozemku parc. č. 294/3 v k. ú. Satalice. Dotčená půda je klasifikována bonitovanou půdně ekologickou jednotkou 2.10.00 a je zařazena do I. třídy ochrany ZPF. Základní cena zemědělského pozemku byla stanovena podle přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. ve výši 15,82 Kč/m². Této třídě ochrany odpovídá koeficient 11. Celková výše odvodu byla určena jako součin odnímané výměry, základní ceny a příslušného koeficientu třídy ochrany a činí 187 593,56 Kč.

Uvedená výše odvodu je orientační a vychází ze stavu ke dni podání žádosti. Konečná výše odvodu bude stanovena v samostatném řízení o odvodech vedeném příslušným orgánem ochrany ZPF, kterým je Úřad městské části Praha 19, a to po zahájení realizace záměru.

Na základě posouzení předložených podkladů nebylo zjištěno, že by odnětím půdy ze ZPF došlo k negativnímu ovlivnění faktorů životního prostředí podle části B přílohy k zákonu o ochraně ZPF.

Správní orgán posoudil předložený záměr z hlediska zásad plošné ochrany ZPF podle § 4 zákona o ochraně ZPF. Při tomto posouzení vycházel z charakteru záměru, jeho umístění a rozsahu dotčení zemědělské půdy.

Záměr je situován na ploše určené k nezemědělskému využití v územně plánovací dokumentaci, přičemž využívá nejen pozemek náležející do ZPF, ale i navazující pozemky, které součástí ZPF nejsou, zejména pozemek parc. č. 347/1 v k. ú. Satalice vedený v katastru nemovitostí jako ostatní plocha.

Dotčený zemědělský pozemek bezprostředně navazuje na zastavěné území, přičemž z jedné strany sousedí s pozemky zahrad u rodinných domů a z ostatních stran je vymezen pozemky nezemědělského charakteru. S ohledem na toto prostorové uspořádání nedochází realizací záměru k narušení organizace zemědělského půdního fondu ani ke ztížení jeho obhospodařování. Dotčený pozemek netvoří souvislý celek s obhospodařovanými zemědělskými pozemky.

Rozsah odnětí byl vymezen jako nezbytný pro realizaci záměru a odpovídá jeho funkčním a technickým požadavkům. Záměr je navržen tak, aby využíval i plochy, které nejsou součástí ZPF, a minimalizoval tak zásah do zemědělské půdy.

Ačkoliv se jedná o půdu zařazenou do I. třídy ochrany, z předložených podkladů, zejména pedologického průzkumu, vyplývá, že část území je dotčena antropogenními navážkami, což se promítá do její skutečné kvality a agronomické hodnoty. Tato skutečnost byla při posouzení záměru zohledněna.

Z hlediska mimoprodukčních funkcí půdy správní orgán konstatuje, že realizací záměru nedojde k jejich významnému narušení. Dotčená plocha je omezeného rozsahu, nachází se v návaznosti na zastavěné území a její schopnost plnit mimoprodukční funkce je již částečně ovlivněna stávajícím využitím území a přítomností antropogenních navážek. Záměr je současně navržen tak, aby byl zachován podíl nezastavěných a ozeleněných ploch, přičemž skrytá kulturní vrstva půdy bude využita pro zpětné ohumusování a ozelenění v místě. Tím bude částečně zachována funkce půdy jako vegetačního prostředí a její retenční a mikroklimatická funkce.

S ohledem na skutečnost, že se záměr nachází na ploše vymezené v územním plánu k nezemědělskému využití, nepoužije se při jeho posouzení ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, a proto nebylo požadováno prokázání převažujícího veřejného zájmu.

Na základě výše uvedeného dospěl správní orgán k závěru, že předložený záměr je v souladu se zásadami plošné ochrany ZPF dle § 4 zákona o ochraně ZPF.

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 19, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jeho vlastním zahájením.

- Z hlediska §8 a §9 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (ZOPK):

Podle ust. § 8 odst. 1 ZOPK lze povolení ke kácení dřevin vydat ze závažných důvodů po vyhodnocení funkčního a estetického významu dřevin. Orgán ochrany přírody tedy může vydat příslušné povolení/souhlas pouze tehdy, pokud v konkrétním případě existují závažné důvody pro pokácení dřevin rostoucích mimo les, přičemž závažnost těchto důvodů se vždy vztahuje k ochraně jiných veřejných nebo individuálních zájmů.

Žádost o kácení je podána z důvodu realizace záměru dle dokumentace záměru. Jedná se o výstavbu zdravotnického zařízení o půdorysu do tvaru písmene L v blízkosti železniční stanice, k.ú. Satalice. V současné době se v území nachází rozptýlená krajinná zeleň (ve většině náletové dřeviny), vitalita dřevin je dendrologickým průzkumem (součást podkladů) ohodnocena stupněm 2 (stromy č. 5, 6) a 3 (porosty S1 – S5), zdravotní stav je ohodnocen stupněm 3 (strom č. 6, porosty S1-S5) a 2 (strom č. 5). Vitalita dřevin charakterizuje životaschopnost a dynamiku fyziologických funkcí stromu, konkrétně jeho schopnost růst, odolávat stresu a regenerovat, byla vyhodnocena na stupnici 0/5 (nejlepší/nejhorsí). Zdravotní stav, tj. hodnocení stromu z hlediska narušení jeho kořenového systému, kmene, větví, byl vyhodnocen na stupnici 0/5 (nejlepší/nejhorsí).

Odstraňované dřeviny se spolupodílejí na plnění funkcí mimo-lesní zeleně v městském prostředí. Na svém stanovišti dřeviny zajišťují formování příznivějšího porostního klimatu (vliv na zmenšení amplitudy teplot vzduchu, snižování radiční teploty, zvyšování vlhkosti vzduchu, ovlivňování rychlosti proudění vzduchu), plní funkci zdravotně – hygienickou (ovlivňování plynného složení atmosféry, snižování prašnosti, hlučnosti, uvolňování biologicky aktivních látek), mají vodohospodářskou funkci a v určité míře i funkci ekologickou.

Obecně lze říct, že dřeviny nejsou jen rostlinným organismem, ale jsou samostatným svébytným habitatem (stanovištěm), zvláštní ekologickou nikou umožňující trvalou existenci celé pyramidy dalších organismů odkázaných na něj i na sebe navzájem. Ekologická a funkční hodnota stromu je přímo úměrná složitosti (druhové diverzitě) jím vytvářené ekologické niky a mírou zapojení této niky do širšího ekosystému.

OCP MHMP zvažoval na jedné straně veřejný zájem na zachování dřevin a zájem žadatele na straně druhé. Cílem záměru je výstavba zdravotnického zařízení. Z pohledu ochrany přírody a krajiny vždy lepší stavět v již zastavěném, zasaženém území (zde v blízkosti ŽST Praha – Satalice), kde jsou inženýrské sítě a možnost jednoduchého dopravního napojení na cestní síť, než na „zelené louce“ (zastavování volné krajiny mimo intravilán). Odstraňují se jen dřeviny, které jsou v kolizi se záměrem jako celkem. Byla uložena náhradní výsadba dle návrhu žadatele, včetně pětileté následné péče. Záměr OCP MHMP posuzuje jako celek, včetně navrhovaných úprav zeleně. OCP MHMP soudí, že realizace záměru je závažným důvodem ke kácení dřevin ve smyslu ust. § 8 odst. 1 věty druhé ZOPK s tím, že náhradní výsadbou dojde ke kompenzaci vzniklé újmy na ekologické i společenské funkci zeleně v souvislosti s dřevinami odstraňovanými. Orgán ochrany přírody MHMP konstatuje, že mladé vysazované dřeviny nemohou nikdy zcela nahradit ve všech funkcích vzrostlé starší stromy, předpokládá se však, že do budoucna budou veškeré ekologické i společenské funkce zeleně v lokalitě kompenzovány. Povýsadbovou péčí, která byla stanovena v maximální možné délce, má být zajištěno dobré ujetí jedinců a jejich zdárný počáteční růst a vývoj. Pro dodržení odpovídající kvality sadebního materiálu i postupu prací při výsadbě orgán ochrany přírody stanovuje povinnost dodržet výše uvedené normy a standardy péče o přírodu a krajinu.

Kácení dřevin je obvykle prováděno v období vegetačního klidu, které může být v každém roce mírně odlišné, zhruba se jedná o období 1. 11. – 31. 3. Toto období je pro kácení doporučováno zejména z důvodu ochrany hnízdicího ptactva. V tomto období jsou utlumeny fyziologické procesy dřevin, ale je utlumena i aktivita většiny dalších živočichů. Důvod pro podání žádosti o kácení dřevin je závažný, v daném případě převažuje nad důvody k zachování dřevin. Současně byla stanovena opatření, která zajistí kompenzaci újmy na ekologické i společenské funkci zeleně (v souvislosti s dřevinami odstraňovanými) v dané lokalitě.

- Z hlediska §7 odst. 1 až 3 ZOPK – vyjádření k ochraně dřevin při stavební činnosti:

OCP MHMP bere na vědomí, že bude zachována a ochráněna lípa velkolistá/*Tilia platyphyllos* o obvodu 220 cm (dř. č. 1) rostoucí na parc. č. 357/1, k.ú. Satalice. Při její ochraně by měl být dodržen Arboristický standard, ochrana dřevin při stavební činnosti, SPPK A01 002:2017. Též byl zpracován znalecký posudek, který obsahuje zhodnocení aktuálního stavu a návrh ochrany při plánované stavební činnosti (Kolařík 2026). Dle návrhu opatření by mělo dojít k lokálnímu redukčnímu řezu, odstranění výmladků a stabilizaci sekundární koruny, viz příloha „Doplnění k výzvě, lípa, Satalice“, kde jsou tyto úkony podrobně rozpracovány.

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.

Poučení:

Koordinované závazné stanovisko není podle § 149 odst. 1 správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Obsah koordinovaného závazného stanoviska lze napadnout postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo koordinovaným závazným stanoviskem podmíněno.

Koordinované závazné stanovisko je dle § 176 odst. 5 stavebního zákona ve spojení s § 7 zákona o JES platné 5 let ode dne jeho vydání.

Upozornění:

Toto je závazné stanovisko dotčeného orgánu dle § 149 správního řádu. Obec hlavní město Praha může případné námitky k záměru uplatnit jako účastník řízení o povolení záměru dle § 182 písm. b) stavebního zákona prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Zájmy Magistrátu hl. m Prahy, odboru památkové péče, příslušného dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

Ing. arch. Filip Foglar

ředitel odboru územního rozvoje

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát, ID DS: 96qdr2w

Na vědomí:

2. UZR MHMP – spis

3. BEZ MHMP

4. OCP MHMP

5. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy