

ADR s.r.o.
Libínská 3127/1
150 00 Praha 5

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 689575/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 595007/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Michael Macourek
236 004 350
Počet listů/příloh: **3/0**
Datum:
07.07.2026

Předběžné vyjádření odboru ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy k

Slavia Šeberov", ul. K Hrnčířům, parc. č. 564/34, 564/35, k. ú. Šeberov.

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy posoudil Vámi předložený záměr a z hlediska námi chráněných zájmů vydává vyjádření dotčených orgánů:

Z hlediska lesů a lesního hospodářství:

Ing. Milan Fink, tel.: 236 004 237, e-mail: milan.fink@praha.eu

Předmětem žádosti o předběžné vyjádření je studie s názvem: „025-25 Slavia Šeberov“, kterou zpracovala společnost ADR s.r.o. v listopadu 2025. Studie navrhuje Sportovně-tréninkové centrum SK Slavia Praha – moderní areál určený pro každodenní sportovní přípravu mládeže a profesionálních týmů klubu. Navrženo je zde 11 soutěžních a tréninkových fotbalových hřišť (a navazujících menších doplňkových tréninkových ploch), hlavní budova tréninkového centra (dvoupodlažní objekt s vnitřním atriem), včetně vnitřních sportovních, stravovacích a rehabilitačních zařízení, šaten, ubytování, kanceláří a technologického zázemí. Na budovu navazuje tribuna k hlavnímu soutěžnímu hřišti a parkoviště. Mimo hlavní tréninkové centrum návrh obsahuje i koncept přilehlého veřejného parku pro obyvatele Šeberova, který se rozkládá podél západní hranice řešeného území.

Areál je navržen blíže než 30 m od okrajů lesních pozemků parc. č. 564/27, 564/17 a 565/1, vše k.ú. Šeberov. Do 30 m od okraje lesního pozemku parc. č. 564/27, k.ú. Šeberov, jsou umístěna hřiště. Na lesní pozemek parc. č. 564/17, k.ú. Šeberov, má navazovat veřejný park. Lesní pozemek parc. č. 565/1, k.ú. Šeberov, který má formu osamoceného remízu, bude obklopen tréninkovými hřišti. Hlavní budova s parkovištěm a tribunou jsou navrženy více než 30 m od okrajů lesních pozemků.

Podmínky orgánu státní správy lesů k umístění stavby blíže než 30 m od okraje lesního pozemku lze zodpovědně a závazně stanovit na základě předložené dokumentace stavby v jednotném environmentálním stanovisku podle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění. Pro vydání tohoto stanoviska není předložená studie dostatečným podkladem. Předběžně lze nicméně konstatovat, že předložený návrh je ve své podstatě pro orgán státní správy lesů akceptovatelný.

Z hlediska odpadového hospodářství:

Ing. Ondřej Hricko, tel. 236 004 383, e-mail: ondrej.hricko@praha.eu

Předmětem předprojednání je výstavba Sportovně-tréninkového centra SK Slavia Praha. V daném případě se jedná o novostavbu a pravděpodobně se dle informací z podkladů záměr netýká zájmů odpadového hospodářství dle ust. § 146 odst. 3 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění.

K úplnému zhodnocení, zda záměr spadá pod výše uvedené ustanovení, je potřebná souhrnná technická zpráva s úplným popisem prováděných stavebních činností, a zda se v rámci záměru nepředpokládá úprava stávajících staveb, demolice nebo rozsáhlejší terénní úpravy. Projektová dokumentace záměru pak musí obsahovat informace o nakládání s odpady během stavby, které jsou potřebné k posouzení žádosti o stanovisko.

Z hlediska ochrany ovzduší dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ovzduší):

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

Podkladem pro toto sdělení je architektonický návrh/studie „025-25 Slavia Šeberov“, datovaný 11/2025, zpracovaný ve spol. ADR s.r.o. (IČO 25617249). Předmětem záměru je sportovní areál určený zejména pro přípravu mládeže a profesionálních týmů klubu (nekrytá fotbalová a doplňková hřiště a sportoviště, komunikace, parkovací plochy, hlavní budova tréninkového centra (1 PP, 2 NP) a přilehlý veřejný park pro obyvatele Šeberova). V rámci dopravy v klidu je uvažováno s 321 + 3 (bus) parkovacími místy. V hlavní budově jsou v 1. PP kromě jiného zmíněny dvě místnosti obsahující „technologie kotelný“, ovšem bez bližší specifikace, jakou technologií budou tyto prostory vybaveny.

Vzhledem k výše uvedenému, pokud by zdrojem tepla v objektu měl být spalovací zdroj (např. plynová kotelna), **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. Prokázání ekonomické nepřijatelnosti stávajícího řešení dodávky tepla do objektu je možné pouze na základě energetického posudku zpracovaného dle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o hospodaření energií“) a v souladu s prováděcím právním předpisem, tj. vyhláškou č. 141/2021 Sb., o energetickém posudku... Energetický posudek může být vypracován pouze energetickým specialistou (§ 10 odst. 1 písm. a) zákona o hospodaření energií). Uvedená povinnost se nevztahuje na rodinné domy a stavby pro rodinnou rekreaci.

Z ustálené judikatury mimo jiné vyplývá, že **orgánem, který je příslušný a povinný učinit si úsudek ohledně splnění podmínky ekonomické přijatelnosti zásobování teplem ze SZTE či ze zdroje energie, který není stacionárním zdrojem ve smyslu zákona o ochraně ovzduší, je stavební úřad.**

Dále OCP MHMP upozorňuje, že pokud by zdrojem tepla v objektu měl být spalovací zdroj (např. plynová kotelna) o celkovém jmenovitém tepelném příkonu vyšším než 300 kW, pak by se jednalo o stacionární zdroj znečišťování ovzduší, který splňuje podmínky pro kategorizaci dle přílohy č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší, který podléhá projednání v souladu s citovaným zákonem.

Toto je sdělení dle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

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

Předložený záměr představuje prostorově vysoce významný zásah do území, který zásadním způsobem ovlivní jak lokalitu samotnou, tak širší navazující krajinný kontext. Z hlediska ochrany přírody a krajiny je předložené řešení v této předprojektové fázi hodnoceno jako značně problematické a předimenzované, a to v následujících klíčových rovinách:

a) Problematika hospodaření s dešťovými vodami a vliv na hydrologický režim

Umístění 11 fotbalových hřišť, doprovodných ploch, hlavní budovy a parkoviště představuje masivní zásah do hydrologické bilance území. Záměr generuje vysoký podíl zpevněných, zcela nepropustných ploch (střechy, komunikace, parkoviště) a ploch polopropustných s výrazně změněnými odtokovými charakteristikami (intenzivně managementovaná a případně drenážovaná sportovní hřiště). Dále lze předpokládat extrémní potřebu vody na zalévání a obsluhu hřišť, což bude vyžadovat její získání. Studie nezmiňuje formu získání vody pro potřeby záměru. Čerpání podzemní vody v místě se jeví jako problematické. Lokalita bezprostředně sousedí s přírodní památkou Hrnčířské louky, jejímž předmětem ochrany je druhově bohatý ekosystém vlhkých luk a rybníků v pramenné oblasti. Toto zvláště chráněné území (ZCHÚ) je kriticky závislé na stabilním režimu podzemních a povrchových vod. Záměr svým rozsahem hrozí narušením přirozené infiltrace (vsakování) srážkových vod, změnou směru a dynamiky proudění podzemních vod, rizikem odčerpání podzemních vod (zalévání odpar) a rizikem rychlého povrchového odtoku, což by mohlo vést k fatálnímu vysušování chráněných mokřadních biotopů.

b) Destrukce krajinné struktury a fragmentace území

Dotčené území má v současnosti charakter otevřené polní krajiny s extenzivními vazbami do Středočeského kraje. Realizace takto rozsáhlého, urbanizovaného sportovního komplexu povede k úplné likvidaci stávající krajinné struktury. Typický charakter otevřeného příměstského prostoru bude nahrazen umělým, antropogenně přeměněným areálem s vysokým podílem stavebních objemů a oplocení, což je v přímém rozporu s požadavky na zachování a rozvoj přírodě blízkého charakteru okrajových částí města.

c) Ztráta životního prostoru pro druhy polní krajiny

Současná polní krajina plní nezastupitelnou roli jako životní a potravní prostor pro specifická společenstva bioty, zejména pro druhy vázané na nelesní a zemědělské biotopy. Na dotčených pozemcích lze předpokládat trvalý či dočasný výskyt polní zvěře a avifauny, včetně druhů zvláště chráněných (např. koroptev polní, křepelka polní, případně zástupci entomofauny a drobných savců). Přeměna ekologicky obhospodařovaných polí na monokulturní, chemicky a mechanicky intenzivně udržované fotbalové trávníky znamená pro tyto druhy totální nevratnou ztrátu jejich přirozeného habitatu a hnízdních příležitostí.

d) Narušení migračních tras a průchodnosti krajiny

Předložená studie se fakticky nezabývá prostupností území. Navržený areál vytváří plošně ucelenou bariéru v krajině, kde je propustnost omezena pouze na ochranné pásmo velmi vysokého vedení elektrické energie, respektive navazující regionální biokoridor územního systému ekologické stability. V ploše záměru však vznikne významný bariérový efekt. Případné oplocení jednotlivých hřišť či celého komplexu, spolu s vysokou koncentrací lidské činnosti, hlukem a světelným smogem (předpokládané umělé osvětlení hřišť), zcela zablokuje migrační prostupnost bioty převážně východo-západním směrem (pro severo-jihní propojení je možné využít koridor VVN, který však takto musí být koncipován a projektován). Území se tak stane pro volně žijící živočichy jako špatně prostupné.

Orgán ochrany přírody dále specifikuje základní požadavky pro další fáze přípravy:

- a) Zpracování hodnocení záměru na přírodu a krajinu: Vzhledem k výše uvedeným rizikům důrazně požadujeme v rámci další přípravy zajistit zpracování komplexního hodnocení vlivu záměru na přírodu a krajinu ve smyslu § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Toto hodnocení musí vycházet z celoročního zoologického, botanického a hydrogeologického průzkumu.
- b) Zásadní přehodnocení bilance a variantnost: Požadujeme prověřit redukci a prostorovou modifikaci záměru (hledání méně invazivních variant). Je nutné navrhnout zásadní mitigační (zmírňující) a kompenzační opatření (např. zachování širokých, volně průchodných přírodních koridorů mezi hřišti, výsadbu liniové zeleně z původních druhů a vytvoření tlumicích zón směrem k PP Hrnčířské louky, omezení osvětlení pro ochranu entomofauny atp.).
- c) Koncepce modrozelené infrastruktury a HDV: Požadujeme předložit detailní studii Hospodaření s dešťovými vodami (HDV) a vodami určenými na zalévání hřišť, včetně bilancí atd.. Musí být jasné kde se bude brát voda pro areál, který ze své podstaty vodu významně spotřebovává. Areál musí být od

počátku projektován tak, aby srážkové vody byly v maximální možné míře zadržovány a vsakovány přímo v místě spadu pomocí přírodně blízkých prvků (zasakovací průlehy, poldry, dešťové zahrady), a to prokazatelně bez negativního vlivu na hydrologii PP Hrnčířské louky. Záměr musí aktivně podporovat lokální biodiverzitu, nikoli ji likvidovat. Stejně tak je nutné zachovat dostatečně kapacitní zásoby podzemních vod.

- d) Zapojení odborníků: Požadujeme, aby byli do všech následných plánovacích fází zapojeni odborníci na ochranu přírody, krajinnou ekologii a vodní hospodářství (hydrogeologii).

Závěrem orgán ochrany přírody konstatuje, že záměr musí být od začátku projektovaný ve smyslu zachování a podpory přírodních hodnot, biodiverzity a modrozelené infrastruktury hl. m. Prahy.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu:

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

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu je třeba upozornit, že se jedná o záměr předpokládající rozsáhlý zábor zemědělské půdy zařazené do III., IV. a V. třídy ochrany.

Případná žádost o souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu bude posuzována zejména podle zásad ochrany zemědělského půdního fondu uvedených v § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF). Součástí posouzení bude mimo jiné vyhodnocení nezbytnosti navrhovaného rozsahu záboru a posouzení, zda navržené řešení odpovídá zásadám ochrany zemědělského půdního fondu, zejména požadavku na co nejmenší ztráty zemědělské půdy.

Orgán ochrany ZPF současně upozorňuje, že podle dostupných informací by měl dne 1. 9. 2026 nabýt účinnosti nový Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán). Vzhledem k předpokládanému časovému harmonogramu přípravy záměru lze očekávat, že případné navazující řízení o odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu bude probíhat již za účinnosti této územně plánovací dokumentace. Z předložených podkladů se navrhovaný rozsah záměru jeví jako větší než rozsah ploch zahrnutých do vyhodnocení předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu v návrhu Metropolitního plánu. Tato skutečnost může mít vliv na posouzení záměru z hlediska zásad ochrany zemědělského půdního fondu.

Orgán ochrany ZPF dále upozorňuje na povinnosti vyplývající z § 8 zákona o ochraně ZPF, zejména na povinnost skrývky svrchní kulturní vrstvy půdy, popřípadě i hlouběji uložených zúrodnění schopných zemin, a zajištění jejich hospodárného využití. Vzhledem k rozsahu předpokládaného záboru bude otázka nakládání se skrytými zeminami představovat významnou součást navazujícího posouzení záměru. Součástí navazující dokumentace by proto měla být rovněž bilance skrývaných zemin a návrh způsobu jejich využití, popřípadě dočasného uložení.

Z hlediska myslivosti:

Ing. Milan Fink, tel.: 236 004 237, e-mail: milan.fink@praha.eu

Námi chráněné zájmy nejsou dotčeny.

Z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí:

Ing. Michael Macourek, tel.: 236 004 218, e-mail: michael.macourek@praha.eu

Předmětem předložené studie (ADR s.r.o.; 11/2025) je návrh sportovně-tréninkového centra SK Slavia Praha – moderního areálu pro každodenní sportovní přípravu mládeže a profesionálních týmů klubu. Kromě samotných jedenácti soutěžních a tréninkových fotbalových hřišť areál obsahuje také hlavní budovu tréninkového centra s veškerým zázemím pro provoz areálu, včetně vnitřních sportovních, stravovacích a rehabilitačních zařízení, šaten a ubytování pro trénující mládež, kanceláří, moderního fotbalového trenažeru Skillslab a potřebného technologického zázemí. Na budovu přímo navazuje parkoviště

s 321 parkovacími stáními pro osobní automobily a 3 stáními pro autobusy. Zastavěná plocha objektu je 7 740 m². Celková plocha sportovního areálu je 166 000 m². Plocha veřejného parku Šeberov je 48 000 m². Vzhledem k povaze záměru se příslušný úřad zejména zabýval otázkou, zda záměr může naplnit dikci bodů 108 (Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu – 5 ha) a 116 (Rekreační a sportovní areály vně sídelních oblastí na ploše od stanoveného limitu – 1 ha) přílohy č. 1 k zákonu.

Dle Metodického výkladu vybraných bodů přílohy č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí (Ministerstvo životního prostředí; 10/2018; dále též „metodický výklad“) se za rozvoj sídel považují záměry, které nelze zařadit do jiného bodu přílohy č. 1 k zákonu a jejichž cílem je plošně rozvíjet, rozšiřovat, měnit, doplňovat nebo zakládat sídlo. Dle metodického výkladu se sportovním areálem pro účely tohoto bodu rozumějí plochy, jejichž součástí je sportovní zařízení určené k jednomu či více druhům sportovních činností. Do plochy areálu se započítává celé území včetně ploch objektů s doplňkovou funkcí (ozeleněné plochy, sociální zařízení, restaurační zařízení, parkoviště apod.). V případě bodu 116 přílohy č. 1 k zákonu se metodický výklad zabývá také mimo jiné slovním spojením „vně sídelních oblastí“.

Dle příslušného úřadu záměr bezpochyby naplňuje dikci bodu 108 přílohy č. 1 k zákonu. U bodu 116 přílohy č. 1 k zákonu se příslušný úřad vzhledem k charakteru záměru, tj. výstavbě sportovního areálu, zabýval zejména otázkou, zda záměr leží vně sídelních oblastí. Řešené území se nachází v městské části Praha-Šeberov, mezi sídly Šeberov a Hrnčíře. Jedná se o nezastavěné území, které přímo nenavazuje na souvislou zástavbu sídel. Kromě urbanisticky izolované nové základní školy Šeberov je území obklopeno nezastavěným územím a v případě severozápadní části také zvláště chráněným územím (přírodní památkou Hrnčířské louky). Dle příslušného úřadu se tedy jedná o záměr umístěný vně sídelních oblastí. Na základě výše uvedeného záměr rovněž naplňuje dikci bodu 116 přílohy č. 1 k zákonu.

Příslušný úřad dospěl k závěru, že se zřetelem na charakter a výše citované parametry záměr naplňuje § 4 odst. 1 písm. c) zákona ve vztahu k oběma bodům 108 (Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu – 5 ha) a 116 (Rekreační a sportovní areály vně sídelních oblastí na ploše od stanoveného limitu – 1 ha) přílohy č. 1 k zákonu. Ten, kdo hodlá provést takový záměr, je povinen předložit oznámení záměru dle přílohy č. 3 k zákonu příslušnému úřadu. Příslušným úřadem je v tomto případě Magistrát hlavního města Prahy.

Z hlediska vodního hospodářství:

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

Námi chráněné zájmy nejsou dotčeny.

Toto je vyjádření podle § 154 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Ing. Tomáš Novotný

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí
podepsáno elektronicky