



FINEP CZ a.s.
Romana Nikolova
Havlíčková 1030/1
110 00 Praha 1
ID DS: 57zd42c

Váš dopis zn./ze dne:

Vyřizuje/tel.:

Č. j.:
MHMP 379667/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 139467/2026

Ing. Lenka Skokanová
770 326 319
Počet listů/příloh: **12/1**
Datum:
30.04.2026

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 16.02.2026 byla podána žádost společnosti Stodůlky JIH 2 a.s., IČ: 08147108, se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 13.10.2025 společnost FINEP CZ a.s., IČ: 26503387, se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1, ve věci záměru:

„**Rezidence Nad Školou, Praha 13**“ na pozemcích parc. č. 155/57, 155/64, 155/81, 155/82, 155/91, 155/93, 155/640, 155/641, 155/644, 157/6, 157/7, 157/8, 157/11, 157/36, 157/37, 157/52, 157/53, 157/89, 157/93, 157/95 v k.ú. Stodůlky (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

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 zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu v celkové výměře 1,5030 ha. Vymezení pozemků v k. ú. Stodůlky, kterých se odnětí týká, je následující:

Trvalé odnětí:

Parcelní číslo	Druh pozemku	Celková výměra dle KN (m ²)	BPEJ	Třída ochrany	Plocha trvalého odnětí (m ²)
155/64	orná půda	7840	20110	II.	7 774
157/7	orná půda	10313	20110 20212	II. II.	1 836 1 515
157/36	orná půda	282	20110	II.	172
157/37	orná půda	1874	20110	II.	1 832
157/52	orná půda	5051	20110	II.	75
157/53	orná půda	3181	20110	II.	1 691
157/89	orná půda	371	20110	II.	1
157/93	orná půda	180	20110	II.	75
157/11	orná půda	256	20110	II.	59
Celkem					15 030

Plocha určená k odnětí ze zemědělského půdního fondu je vymezena v mapovém podkladu „Situace – vyjmutí ze ZPF“, jež tvoří přílohu č. 1 tohoto stanoviska. Tato příloha je jeho nedílnou součástí.

V souladu s § 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 odvod za trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu ve výši 1 000 417 Kč.

Podmínky uložené z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu:

1. Před započítáním 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 při s ní souvisejících pracích nesmí docházet k překračování vytyčených hranic trvalého odnětí ani k jejich posunu 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 v důsledku provádění výstavby k poškození vodních poměrů na okolních pozemcích, žadatel zajistí na svůj náklad nápravu.
3. Před zahájením vlastní stavby dojde k provedení skrývky kulturních vrstev půdy v předpokládaném objemu 2 441,4 m³ z plochy trvalého odnětí. Skrývka bude realizována v plošném i objemovém rozsahu v souladu s dokumentací „Západní město – Rezidence Nad Školou, k. ú. Stodůlky –

aktualizace,

Podklad pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF“, zpracovanou společností K+K průzkum, s.r.o., v prosinci 2025, viz následující tabulka:

Návrh skryvky na trvale odnímaných pozemcích:

Číslo parcely	Druh pozemku	Mocnost skryvky (m)	Výměra pro skryvku (m ²)	Množství sejmuté zeminy (m ³)
155/64	orná půda	0,35	5 716	2 000,6
157/7	orná půda	0	0	0
157/36	orná půda	0	0	0
157/37	orná půda	0	0	0
157/52	orná půda	0,30	8	2,4
157/53	orná půda	0,25 0,30	556 991	139,0 297,3
157/89	orná půda	0	0	0
157/93	orná půda	0	0	0
157/11	orná půda	0,3	7	2,1
CELKEM			7 270	2 441,4

Plochy určené ke skryvce jsou graficky vyznačeny v příloze č. 1 tohoto závazného stanoviska, která tvoří jeho nedílnou součást.

4. Sejmutá humózní zemina bude deponována odděleně v areálu stavby. Deponie bude ošetřena proti zaplevelení a zabezpečena tak, aby nedocházelo k jejímu znehodnocení ani odcizení.
5. Veškerá sejmutá humózní zemina z ploch trvalého odnětí, v předpokládaném objemu 2 441,4 m³, bude využita pro ohumusování a založení zeleně v rámci daného záměru.

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 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k povolování záměru podle stavebního zákona,
- souhlas s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu dle § 9 zákona o ochraně ZPF,
- závazné stanovisko (souhlas) k dotčení krajinného rázu ve smyslu § 12 zákona ř. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZOPK),
- závazné stanovisko dle ustanovení § 11 odst. 2 písm. d) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, k povolení záměru pozemní komunikace kategorie dálnice nebo silnice I. třídy v zastavěném území obce a parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání.

Odůvodnění:

Společnost Stodůlky JIH 2 a.s., IČO: 08147108, se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1, kterou zastupuje na základě plné moci ze dne 13.10.2025 společnost FINEP CZ a.s., IČ: 26503387, se sídlem Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1, podala dne 16.02.2026 „Žádost o vydání koordinovaného stanoviska“, 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 projektová dokumentace z 07/2025, kterou zpracovala společnost AHK architekti s.r.o., IČ: 26143968, se sídlem Pod radnicí 1235/2a, 150 00 Praha 5 (dále jen „dokumentace“).

Jelikož žádost nesplňovala náležitosti pro potřeby vydání koordinovaného závazného stanoviska, vyzval dne 12.03.2026 odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy žadatele k doplnění žádosti ve lhůtě do 30.06.2026, č. j.: MHMP 210354/2026. Žadatel doplnil na základě výzvy žádost dne 26.03.2026, č. j.: MHMP 267819/2026 a dne 01.04.2026, č. j. MHMP 293114/2026, a to ve stanovené lhůtě.

Předmětem předložené dokumentace je novostavba tří bytových domů KB1,2, KB3,4 a KB5,6 včetně dopravní a technické infrastruktury v území navazujícím z východu a jihozápadu na ul. Ferrariho, Praha 13 – Stodůlky. Bytové domy jsou navrženy se 2 PP a různým počtem NP (5 až 12 NP). V KB1 jsou v 1. NP navrženy obchodní plochy orientované do ul. Ferrariho a v KB6 jsou navrženy dvě komerční dvoupodlažní jednotky na úrovni 1. a 2. PP. V podzemních podlažích je navrženo parkování, sklepy, technické místnosti, kolárny, úklidové místnosti apod. Další parkovací stání jsou navržena na terénu. Jednotlivá podlaží bytových domů jsou propojena schodišti a lanovými výtahy. Zdrojem tepla pro jednotlivé bytové domy bude kombinace plynové kotelny a tepelných čerpadel vzduch-voda osazených na střeších. Součástí záměru je také drobná architektura jako opěrné zdi, lavičky, stojany na kola, výdejové boxy atd.

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 je využitelný z hlediska improvizovaného úkrytí a návrh improvizovaného úkrytu je součástí předložené projektové dokumentace. Návrh improvizovaného úkrytu je zpracován v souladu s metodickou pomůckou 'Sebeochrana obyvatelstva úkrytím' vydanou 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 se nenachází v zóně havarijního plánování 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), ve znění pozdějších předpisů. Není tak nutné řešit ochranu obyvatelstva před vlivy nebezpečných látek a plánovat opatření k zabezpečení ochrany jeho života, zdraví a majetku.

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

Z hlediska ochrany vod:

V řešeném území jsou navrženy dvě nové trafostanice. TS1 bude umístěna v blízkosti jihozápadního nároží domu KB1,2, trafostanice TS2 bude v blízkosti severozápadního nároží domu KB5,6. V obou případech se jedná o trafostanici typu Betonbau UF 3066. Každá trafostanice bude osazena dvěma hermetizovanými olejovými transformátory o výkonu 630 kVA s s objemem olejové náplně a 350 l transformátorového oleje (celkem cca 1400 l). Pod komorami transformátorů se nachází nepropustné vany tvořené skořepinou stanice opatřené trojnásobným speciálním nátěrem DISBOND 404 odolným proti horkému oleji. Tyto vany zachytí 100 % objemu olejové náplně transformátoru.

Zásobování bytových domů KB1,2, KB3,4 a KB5,6 vodou bude zajištěno třemi samostatnými vodovodními přípojkami ze stávajících nebo již povolených vodovodních řadů.

Splaškové vody z objektu KB1,2 budou svedeny dvěma stávajícími přípojkami splaškové kanalizace zrealizovanými v předstihu. Splaškové vody z objektů KB 3,4 a KB5,6 budou svedeny splaškovými přípojkami navrženými v rámci předchozí etapy výstavby. Celkem budou splaškové vody z bytových domů odváděny pěti splaškovými přípojkami. Nové stoky splaškové kanalizace nejsou v rámci tohoto záměru navrženy.

Srážkové vody z navržených bytových domů budou vzhledem k nepříznivým vsakovacím poměrům odváděny přes akumulární a retenční objekty s regulovaným odtokem již povolených nebo vyprojektovaných přípojek dešťové kanalizace v rámci předchozích etap. Nové stoky dešťové kanalizace nejsou v tomto záměru navrženy. Srážkové vody budou svedeny do stávajících stok dešťové kanalizace v území (na kterých jsou umístěny další retence). Konečným recipientem srážkových vod bude Dalejský potok.

V rámci záměru jsou navrženy tři vrtané trubicí studny každá o hloubce cca 60 m, které budou určeny pro zálivku pozemků.

Vodoprávní úřad dále posoudil předloženou projektovou dokumentaci z hlediska ochrany jakosti vod při nakládání se závadnými látkami, a dospěl k závěru, že navrženým záměrem nebudou tyto zájmy ohroženy. Při provozu dvou trafostanic bude docházet k nakládání s transformátorovým olejem, který je ve smyslu definice uvedené v ust. § 39 odst. 1 vodního zákona závadnou látkou. Lze konstatovat, že u kioskových trafostanic osazených olejovými transformátory jsou navržena dostatečná stavební a technologická opatření sloužící k zajištění ochrany podzemních i povrchových vod a k zabránění smísení srážkových vod se závadnými látkami v souladu s ust. § 39 odst. 1 a 4 vodního zákona. Olejový transformátor je hermeticky uzavřený a prostor stání transformátoru je konstruován jako olejová jímka, která díky vodotěsnosti a olejotěsnosti poskytuje požadovanou ochranu vod a v případě poruchy transformátoru zajistí zachycení celého objemu náplně.

Při posuzování záměru v rámci JES vodoprávní úřad dále přihlížel k tomu, zda záměr splňuje požadavky dle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona, kdy je stavebník při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. 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. Návrh splňuje požadavky podle ust. § 5 odst. 3 vodního zákona, když je odpovídajícím způsobem řešeno zásobování vodou a likvidace odpadních vod. Dále je zabezpečeno omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na stavbu, a to převážně jejich řízeným odváděním z akumulárních a retenčních objektů do dešťové kanalizace. Část srážkových vod bude akumulována a zpětně využívána na zálivku zeleně, část likvidována odparem z volných hladin povrchových

retenčních nádrží a část bude vsakována v rámci zelených střech a parkovacích ploch ze zatravnovacích tvárnic.

Jiné zájmy chráněné vodním zákonem a jeho prováděcími předpisy nejsou předloženým záměrem dotčeny. Součástí záměru nejsou žádná zařízení, ve kterých by docházelo k nakládání se závadnými látkami. Záměr se nachází mimo stanovené záplavové území a mimo ochranné pásmo vodního zdroje, současně není v kontaktu s vodními toky.

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.

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

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu:

Důsledkem realizace předmětného záměru dojde k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) o celkové výměře 15 030 m², jež je zařazena do II. třídy ochrany podle bonitovaných půdně ekologických jednotek. Na dotčených zemědělských pozemcích se nenachází systém odvodnění ani protierozní opatření.

Část řešeného území zasahuje do ploch, které byly předmětem odnětí ze ZPF v rámci jiných záměrů. Tyto plochy nejsou předmětem posuzovaného odnětí a nejsou do jeho rozsahu zahrnuty.

Součástí trvalého odnětí je rovněž plocha dotčená realizací zařízení staveniště, které je navrženo jako dočasná stavba. Vzhledem k poloze, výměře a budoucímu uspořádání území nebude možné tuto plochu po dokončení stavby navrátit do ZPF ani ji dále zemědělsky obhospodařovat. Z tohoto důvodu byla zahrnuta do trvalého odnětí, což odpovídá jejímu předpokládanému budoucímu využití.

Předmětem trvalého odnětí jsou pozemky parc. č. 157/11 a 157/53 v k. ú. Stodůlky v celém rozsahu, vyjma ploch, které byly předmětem odnětí ze ZPF na základě předchozích souhlasů, a to včetně ploch nacházejících se mimo hranici záměru. Jedná se o tzv. zbytkové plochy, které v důsledku realizace záměru a s ohledem na svůj tvar, výměru a začlenění do navrhovaného uspořádání území nebudou využitelné pro zemědělskou výrobu na stávající úrovni hospodaření. Tyto plochy současně nebude možné účelně přičlenit k sousedním zemědělsky obhospodařovaným pozemkům, a proto je nezbytné jejich odnětí ze ZPF.

Souhlas s trvalým odnětím půdy ze 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 nezbytnou součást přípravy území pro plánovanou výstavbu. Její plošný a objemový rozsah vychází z podkladů předložených žadatelem, konkrétně

z dokumentace „Západní město – Rezidence Nad Školou, k. ú. Stodůlky – aktualizace, Podklad pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF“, zpracované společností K+K průzkum, s.r.o., v prosinci 2025 (dále jen „Podklad“). V rámci pedologického průzkumu, který je součástí Podkladu, byly provedeny čtyři pedologické sondy, jež prokázaly přítomnost humózního horizontu zemědělské půdy, tvořeného převážně černozemí modální a černozemí luvickou na sprašových sedimentech, o průměrné mocnosti cca 0,35 m. Současně bylo zjištěno, že řešené území je z významné části ovlivněno předchozí antropogenní činností, zejména výskytem navážek, zpevněných ploch a deponií zemin. Skrývka kulturních vrstev půdy je proto navržena pouze v rozsahu ploch, kde se humózní horizont reálně nachází a kde nedošlo k jeho znehodnocení. Rozsah ploch určených ke skrývce tak odpovídá skutečným půdním poměrům v území a zahrnuje pouze ty části, u nichž je zachována produkční funkce půdy a je účelné její další využití.

Žadatel je povinen zamezit degradaci sejmuté svrchní humózní vrstvy půdy vlivem biotických a abiotických činitelů, jakož i následkem lidské činnosti. Za tímto účelem je požadováno oddělené deponování humózní zeminy sejmuté z odnímané plochy, aby nedošlo k jejímu promísení s hlouběji uloženými, méně úrodnými vrstvami zemin, což by vedlo ke snížení jejího produkčního potenciálu.

Stanovení podmínky využití sejmuté humózní zeminy v místě realizace záměru vychází z požadavku na její hospodárné využití a zachování jejích produkčních funkcí. Její využití přímo v místě realizace záměru pro ozelenění ploch představuje nevhodnější řešení, které zabraňuje jejímu znehodnocení a eliminuje potřebu jejího přemísťování mimo lokalitu.

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, uvedená v příslušném souhlasu jako orientační, byla stanovena v souladu s přílohou citovaného zákona. Základní cena dotčeného zemědělského pozemku byla určena podle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) na základě přílohy č. 4 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., o provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), a činí 15,43 Kč/m² pro BPEJ 20110 a 13,85 Kč/m² pro BPEJ 20212. Zemědělská půda, jejíž odnětí je předmětem posuzování, je zařazena do II. třídy ochrany podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany zemědělské půdy. Této třídě odpovídá koeficient třídy ochrany ve výši 8. Celková výše odvodu je stanovena jako součin odnímané výměry podléhající odvodům, základní ceny za 1 m² dle BPEJ a příslušného koeficientu třídy ochrany. Na základě provedeného vyhodnocení nebylo zjištěno negativní ovlivnění faktorů životního prostředí podle části B přílohy zákona o ochraně ZPF.

Z celkové výměry trvale odnímané půdy činí zpoplatněná výměra 8 195 m². Na zbývající část odnětí se odvody nestanovují, neboť jsou splněny podmínky § 11a odst. 1 písm. b) a g) zákona o ochraně ZPF.

V souladu s ust. § 9 odst. 9 zákona o ochraně ZPF bude konečná výše odvodu stanovena v souladu s § 11 odst. 2 zákona o ochraně ZPF, přičemž o výši odvodů za odnětí zemědělské půdy ze ZPF rozhodne příslušný orgán ochrany ZPF, tj. ÚMČ Praha 13 po zahájení realizace stavby.

Správní orgán posoudil předložený záměr z hlediska zásad plošné ochrany ZPF dle § 4 zákona o ochraně ZPF a vyhodnotil jeho dopady na dotčené pozemky.

Záměr je umístován v ploše, která je platnou územně plánovací dokumentací určena k nezemědělskému využití. V souladu s ustanovením § 9 odst. 5 zákona o ochraně ZPF se v takovém případě nevyžaduje prokazování jiného veřejného zájmu výrazně převažujícího nad zájmem ochrany ZPF. Záměr je současně situován v rámci rozvojového území Západní město a bezprostředně navazuje na stávající zástavbu a plochy již odňaté ze ZPF v rámci předchozích záměrů, nejedná se tedy o zásah do volné krajiny, ale o pokračování urbanizace území v souladu s jeho plánovaným využitím.

Z předložených podkladů dále vyplývá, že záměr využívá vedle zemědělských pozemků rovněž pozemky nezemědělské a plochy již antropogenně ovlivněné (např. navážky, zpevněné plochy či deponie zemin). Tím je naplněn požadavek přednostního využití nezemědělských a již narušených ploch.

Dotčené pozemky ani jejich bezprostřední okolí nejsou v současnosti zemědělsky obhospodařovány. Realizací záměru nedojde k narušení organizace ZPF ani k omezení přístupu na okolní zemědělské pozemky. Návrh záměru rovněž minimalizuje fragmentaci ZPF tím, že do odnětí zahrnuje i zbytkové plochy, které by jinak nebylo možné samostatně a účelně obhospodařovat.

Rozsah odnětí byl posouzen jako nezbytný s ohledem na charakter a dispoziční řešení záměru. Do odnětí jsou zahrnuty pouze plochy nezbytné pro realizaci stavby a souvisejících zařízení, včetně ploch, které v důsledku realizace záměru ztrácejí možnost zemědělského využití.

Mimoprodukční funkce půdy v území nejsou realizací záměru významně dotčeny, neboť řešené území je již v současnosti zčásti antropogenně přetvořené a určeno k urbanizaci. Současně jsou stanoveny podmínky pro ochranu půdních vlastností, zejména provedení skrývky kulturních vrstev půdy a její následné využití v rámci záměru, čímž je zajištěno zachování jejich produkčních i mimoprodukčních funkcí v maximální možné míře.

S ohledem na výše uvedené 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 13, zahájení realizace záměru, a to nejpozději 15 dnů před jeho vlastním zahájením.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

Předmětem záměru je soubor tří bytových domů. Některé domy mají v přízemí obchodní plochy. Součástí je dopravní a technická infrastruktura. Jednotlivé části bytových domů mají rozdílný počet nadzemních podlaží, nejvyšší části mají 12 nadzemních podlaží. Všechny objekty budou mít dvě podzemní podlaží. Zájmové území se nachází v rámci katastrálního území Stodůlky. Dle platného územního plánu hl. m. Prahy jde o plochy smíšeného městského jádra označené jako SMJ-H a veřejného vybavení označené jako VV.

Dle ustanovení §12 odst. 1 ZOPK 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 umisťování 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 ZOPK je k umisťování 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 ortofotosnímku 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://ippraha.cz/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 matrici a charakteru okolní zástavby. Krajinná matrice je tvořena běžnými a převažujícími typy uspořádání – strukturami – krajiny či jejich opakujícími se kombinacemi. Matrici tvoří i typická krajinná mozaika z opakujících se individuálních prvků. To, co je v dané krajině běžné, je logicky i základní platformou pro hodnocení nových zásahů do ní, zejména u místa krajinného rázu. Místo krajinného rázu tvoří jak výsledky různého způsobu využívání, tak i běžné stavby a zařízení. V krajinách rurálních převažují matrice lesní, zemědělské či smíšené s venkovskými sídly, v krajinách urbánních matrice různých typů zástavby. U matrice je důležitý soulad jejího vzhledu s funkcí, jako výslednice průniku jejích přírodních podmínek a způsobů využívání. Krajinný ráz oblasti lze charakterizovat jako mozaiku matric, v níž jsou zastoupeny prvky zástavby a nejbližší přírodní prvky. Mozaika matric 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 „Západní město“. Jedná se o bývalou polní krajinu převážně v rovině, která se transformuje do obytného využití a navazuje v místě řešeného záměru na obytné lokality „Sídliště Stodůlky“ a „Jihozápadní Město“ s heterogenní obytnou strukturou. Záměrem dojde k rozšíření lokality Západní město v souladu se stávajícím územním plánem i návrhem nového Metropolitního plánu. Území je jasně definované přítomností metra, na které je vázán přirozený rozvoj bydlení s dobrou dopravní dostupností. Záměr představuje dotvoření Západního města směrem ke komunikaci Poncarova, která jej odděluje od navazující zástavby jižní části Stodůlek.

Dle návrhu metropolitního plánu je řešené území a jeho budoucnost popisována následovně: Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, vytvoření různorodé části města s těžištěm v okolí náměstí Junkových a s přiměřenou sítí občanské vybavenosti a parků, zajištění prostupné sítě veřejných prostranství, která je napojena na lokality Zličín až Řeporyje. Lokalitu představují obytné soubory, které mají formu nejmladší modernistické zástavby a částečně zástavby v zahradách.

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 nová zástavba Západního města, případně starší sídliště směrem do centra Prahy. Krajinný ráz místa je tedy charakterizován především prvky sídlištní zástavby, kdy umístěvané objekty vyplňují zatím nezastavěnou plochu. 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. Záměrem nedojde k potlačení významných krajinných hodnot, které se v dotčeném krajinném prostoru (lokalitě) nevyskytují a nedojde tedy k omezení hlavních rysů dotčené krajiny.

Předmětný záměr 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 ZOPK a lze k ní vyslovit souhlas.

Pro úplnost je třeba uvést, že záměr nevyžaduje povolení ke kácení dřevin dle § 8 ZOPK ani vydání výjimky dle § 56 ZOPK. V ploše záměru se nenachází dřeviny, které by vyžadovaly povolení ke kácení a doložený přírodovědný průzkum vyvrátil přítomnost zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

Z hlediska ochrany ovzduší:

Součástí předloženého záměru „REZIDENCE NAD ŠKOLOU“ je vybudování celkem 571 parkovacích stání (dále také „PS“), z nichž 551 PS má sloužit přímo pro řešení potřeb dopravy v klidu záměru, zbývajících 20 PS je určeno pro pokrytí dalších potřeb území (požadavek příslušné MČ). Z hlediska umístění má být 514 PS umístěno v garážích jednotlivých objektů záměru, zbývající parkovací stání jsou navržena na terénu. Záměr má generovat vyvolanou dopravu o objemu 670 příjezdů a 670 odjezdů všech vozidel za 24 hodin (cca 1 % má činit zásobovací doprava nákladními vozidly). Ve špičkové ranní hodině lze očekávat cca 38 příjezdů a 96 odjezdů, ve špičkové odpolední hodině pak 79 příjezdů a 55 odjezdů.

Záměr byl z hlediska vlivů na životní prostředí posouzen ve zjišťovacím řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, s kladným výsledkem. V závěrečném dokumentu „Rozhodnutí – Závěr zjišťovacího řízení spis. zn. S-MHMP 1073543/2025, č. j. MHMP 1302386/2025, ze dne 10.12.2025“ nebyly pro fázi realizace ani provozu záměru z hlediska ochrany ovzduší stanoveny žádné podmínky.

Dle map pětiletých klouzavých průměrů imisních koncentrací znečišťujících látek, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2020–2024), dosahují v dotčené lokalitě max. průměrné roční koncentrace NO₂ úrovně 16,7 µg/m³, polévatvého prachu frakce PM₁₀ úrovně 17,1 µg/m³, PM_{2,5} úrovně 11,9 µg/m³ a benzenu úrovně 1 µg/m³ a benzo(a)pyrenu úrovně 0,4 ng/m³. U průměrných denních koncentrací PM₁₀ 36. nejvyšší hodnota dosahuje 30 µg/m³. Z citovaných údajů je patrné, že se jedná v rámci pražských relací o prostředí imisně středně zatížené, kde nedochází k překračování imisního limitu u žádné z imisních charakteristik sledovaných znečišťujících látek.

K posouzení vlivu provozu záměru (vytápění + vyvolaná doprava) na ovzduší byla zpracována rozptylová studie, která byla předložena v rámci projednání oznámení záměru dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Rozptylovou studii vypracovala v červnu 2025 RNDr. Marcela Zambojová, držitelka osvědčení o autorizaci ke zpracování rozptylových studií dle ustanovení § 32 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), autorizace č. 599/820/10/KS.

V předložené rozptylové studii bylo na základě modelových výpočtů provedeno posouzení vlivu dopravy, vyvolané provozem záměru (vázáno na počet navržených PS) i vlivu spalovacích zdrojů, navržených v rámci

záměru. Příspěvky k ročním imisním koncentracím NO₂ i PM₁₀ se mají u nejbližší obytné zástavby pohybovat nejvýše v řádu setin µg/m³. Příspěvky k denní koncentracím PM₁₀, které vystihují asi nejlépe vliv dopravy vyvolané provozem záměru, mají u nejbližší obytné zástavby dosahovat max. 0,23 µg/m³. Z výsledků modelových výpočtů RS vyplývá, že provoz záměru, a tedy i provoz na posuzovaných parkovacích stáních, nebude mít výrazně negativní vliv na imisní situaci v zájmové oblasti. Úroveň zjištěných imisních příspěvků znečišťujících látek nevyžaduje realizaci kompenzačních opatření.

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „OCP MHMP“) jako příslušný orgán ochrany ovzduší prověřil předloženou žádost, rozptylovou studii a projektovou dokumentaci. Na základě výsledků modelových výpočtů rozptylové studie očekává, že provoz na navržených parkovacích plochách nebude mít významný vliv na kvalitu ovzduší ve svém okolí a nepovede k překračování imisních limitů u žádné z imisních charakteristik sledovaných znečišťujících látek. Provoz na navržených parkovacích plochách s kapacitou 571 parkovacích stání je z hlediska vlivu na ovzduší v dané lokalitě akceptovatelný. Rovněž předložené podklady vyhovují příslušným právním předpisům na ochranu ovzduší. OCP MHMP proto souhlasí s realizací parkovacích ploch o kapacitě 571 PS, které jsou součástí záměru „REZIDENCE NAD ŠKOLOU“.

Závěrem OCP MHMP upozorňuje, že zhotovitel je v souladu s ustanovením § 16 odst. 10 zákona o ochraně ovzduší povinen při provádění záměru, jeho změně, nebo při odstraňování stavby, dodržovat opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření v souladu s přílohou č. 10 k zákonu o ochraně ovzduší, je-li to pro něj technicky možné a ekonomicky přijatelné. Splnění této povinnosti nebo technickou nemožnost nebo ekonomickou nepřijatelnost je zhotovitel povinen prokázat na vyžádání orgánu ochrany ovzduší. Dále doporučuje pro období stavebních prací aplikovat účinná opatření ke zmírnění prašnosti uvedená v „Metodickém pokynu odboru ochrany prostředí Ministerstva životního prostředí ČR ke stanovování podmínek k omezení emisí ze stavebních strojů a z dalších stavebních činností“ (září 2019).

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

Přílohy:

1. Zákres navrhovaného odnětí a grafické vymezení skrývaných ploch

Rozdělovník:

2. Adresát, ID DS: 57zd42c

Na vědomí:

3. UZR MHMP – spis
4. OPP MHMP
5. OCP MHMP
6. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy
7. Národní památkový ústav