

-dle rozdělovníku-

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 640768/2026

Sp. zn.:
S-MHMP 361839/2026

Vyřizuje/tel.:

Bc. Václav Linda

236 005 911

Počet listů/příloh: **11/0**

Datum:

22.06.2026

Rozhodnutí – Závěr zjišťovacího řízení

Výroková část:

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy (dále též „OCP MHMP“), jako příslušný úřad podle § 22 písm. a) a § 23 odst. 10 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších změn (dále také jen „zákon“), po provedeném zjišťovacím řízení **rozhodl podle § 7 odst. 6 zákona takto:**

Záměr „Západní Město – Rezidence JIH“ nemůže mít významný vliv na životní prostředí, a proto nepodléhá posouzení podle zákona.

1. Název záměru

Západní Město – Rezidence JIH

2. Kód záměru v Informačním systému EIA

PHA1279

3. Oznamovatel:

Stodůlky JIH 2 a.s. (sídlo: Havlíčkova 1030/1, 110 00 Praha 1 – Nové Město, IČO: 08147108)

4. Oznámení:

Mgr. Kateřina Šulcová – držitelka autorizace ke zpracování dokumentací a posudků dle zákona.
datum zpracování: 09.04.2026

Zařazení záměru podle přílohy č. 1 k zákonu:

Záměr naplňuje § 4 odst. 1 písm. c) zákona, a to ve vztahu k bodu 108 (Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu – limit 5 ha) a k bodu 109 (Parkoviště nebo garáže s kapacitou od stanoveného limitu parkovacích stání v součtu pro celou stavbu – limit 500 parkovacích stání) kategorie II přílohy č. 1 k zákonu.

5. Kapacita (rozsah) záměru:

Záměrem je realizace 5 bloků, které tvoří 9 samostatných bytových domů (R1,2, R3,4, T, S4, S5, Q3, Q4, Q5 a Q6). Objekty jsou navrženy o 1-3 podzemních podlažích (dále jen „PP“) a 4-7 nadzemních podlažích (dále jen „NP“). V přízemí některých objektů se nacházejí menší komerční jednotky. V rámci výstavby bude realizována také technická a dopravní infrastruktura, plochy zeleně a drobná architektura.

Doprava v klidu je řešena celkem 1 153 parkovacími stáními (dále též „PS“).

Celková plocha řešeného území činí 69 986 m².

6. Umístění záměru:

kraj: Hlavní město Praha
obec: hlavní město Praha
městská část: Praha 13
katastrální území: Stodůlky

Řešené území navazuje na zástavbu lokality Západní Město. Území je v současné době nezastavěné, plocha slouží převážně jako zemědělská půda, pouze v jižní části zájmové plochy se nachází náletová zeleň.

Z hlediska širších vztahů jsou páteřní komunikace Jeremiášova, Poncarova. Území bude dopravně dostupné z ulice Ferrariho a novou komunikací napojenou na ulici Poncarova. Severně od plochy záměru se nachází povolované stavby základní školy a domova s pečovatelskou službou. Dále severně od řešeného pozemku se nachází stávající zástavba bytových domů J1-4 v ulici Ferrariho. Východně je zájmové území ohraničeno ulicí Poncarova. Jižním směrem od řešeného území se nachází údolí Dalejského potoka.

7. Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:

Záměr je navržen jako stavba trvalá. Výjimkou jsou objekty zařízení stavenišť, které jsou navrženy jako objekty dočasné s dobou trvání po dobu výstavby záměru.

Záměrem je výstavba souboru devíti bytových domů, které jsou uspořádány do 5 polootevřených bloků tvaru L a U.

Objekt R1,2 a objekt R3,4 mají dvě sekce, každou se samostatným vstupem a jsou navrženy o 4+1 NP, 2 PP. V parteru sekce R1 jsou navrženy obchodní jednotky.

Dům T má v nadzemních podlažích pravoúhlý půdorysný tvar L a je navržen o 3+1 NP, 1 PP.

Dům S4 a dům S5 mají v nadzemních podlažích pravoúhlý půdorysný tvar L, má 5+1 NP, 2 PP. V parteru domu S5 je navržena obchodní jednotka

Dům Q3 má v nadzemních podlažích pravoúhlý půdorysný tvar L a je navržen o 6+1NP, 2PP.

Dům Q4 má v nadzemních podlažích pravoúhlý půdorysný tvar L a je navržen o 6+1 NP, 3 PP.

Dům Q5 má v nadzemních podlažích pravoúhlý půdorysný tvar L a je navržen o 6+1 NP, 2 PP. V parteru domu je obchodní jednotka.

Dům Q6 má v nadzemních podlažích pravoúhlý půdorysný tvar L a je navržen o 6+1 NP, 3PP.

Celkově je v objektech uvažováno s 1 625 obyvateli.

Součástí záměru budou plochy zeleně, jsou navrženy parky ve vnitroblocích domů, centrální parter, zelené vegetační střechy a veřejný přírodní park v západní části území navazující na okolní krajinu. Centrální parter bude tvořen pěšími chodníky podél budov, pobytovým trávníkem a květnatou loukou sloužící k rekreaci a pěšímu pohybu, příčně bude park provázán dalšími pěšinami z vibrovaného šterku. Jedná se o veřejný prostor v JZ - SV směru, který je urbanistickou osou Západního Města. Parterem povede pěší spojení mezi náměstím Junkových (metro Stodůlky) a přírodním parkem při jihozápadním okraji navrhované zástavby s vodní plochou a blízkým kostelem Krteň. Přírodní park bude tvořit workoutové hřiště, amfiteátr z pobytových schodů, dětské hřiště, serpentinový chodník a cyklostezka s květnatou loukou.

Zeleň bude zavlažována akumulovanou dešťovou vodou. Záměr dále počítá s realizací extenzivních zelených střech na všech bytových domech.

V rámci výstavby bude realizována také technická a dopravní infrastruktura a drobná architektura.

V širším území je uvažována či je již povolena výstavba dalších záměrů, z nichž část bude generovat dopravu a část bude dopravu přitahovat, přičemž značná část dopravy z těchto záměrů bude využívat obdobnou komunikační síť, jaká bude využívána záměrem. Výstavba jednotlivých záměrů je přitom zohledněna v postupných horizontech dle jejich očekávaného zprovoznění. Ve výhledovém modelu dopravy pro rok 2031 jsou mimo jiné zohledněny blízké záměry Rezidence Za Valem, Rezidence Za Valem EFH, objekty L, M, N, Oliva, BD Kopanina, MŠ Švestka, Administrativní budova Klementova, administrativní objekty KA I-III, Parkovací dům, Obytný soubor Stodůlky JIH, DOMOVY PRO SENIORY - OBJEKTY A, B, C A PARK / DOMOV PRO SENIORY A DOMOV SE ZVLÁŠTNÍM REŽIMEM, NOVOSTAVBA ZŠ STODŮLKY PRAHA 13, Rezidence nad školou atd. Z hlediska širších vazeb je ve všech horizontech zahrnut významný záměr Nový Zličín. Další menší záměry v území jsou navíc v dopravním zohledněny principem postupného naplňování Územního plánu.

Výhledový model dopravy pro rok 2050 je řešen ve dvou variantách. Ve variantě A je zohledněn reálně očekávaný rozsah zástavby dokončený v tomto horizontu. Jedná se zejména o objekty ve východní polovině území. Ve variantě B je pak uvažováno s kompletní rozvojem celé oblasti i západním směrem až k Třebonicím. Současně jsou do modelu zaneseny nejenom veškeré známé projekty v širším území, ale i celková náplň rozvojových ploch na území hl. m. Prahy. V rámci tohoto modelu jsou tak vyhodnoceny i kumulace se všemi v úvahu připadajícími záměry v území.

Kumulativní vlivy byly v Oznámení vyhodnoceny prostřednictvím rozptylové a hlukové studie, jejímž podkladem byly mj. dopravně-inženýrské podklady s výše uvedenými dopravními modely.

Významné kumulativní vlivy během výstavby s ostatními záměry v lokalitě nejsou dle Oznámení předpokládány. Nejbližšími stavebními záměry v okolí předmětné stavby jsou Novostavba základní školy stodůlky a Domovy pro seniory - objekty A, B, C. Tyto záměry budou stavebně předcházet záměr, jejich výstavba nebude časově v souběhu s posuzovaným záměrem. Další záměry v okolí, jejichž výstavba by se

časově mohla překrývat s výstavbou záměru (např. Rezidence nad Školou - objekty KB1-6), budou pro stavební dopravu využívat jiné odjezdové a příjezdové trasy (Poncarova – Jeremiášova – Rozvadovská spojka). Případný souběh stavebních činností s jinými záměry bude koordinován příslušným stavebním úřadem. Souběh všech staveb bude koordinován, aby nedocházelo k možnému negativnímu ovlivnění stávající obytné zástavby v území.

8. Stručný popis technického a technologického řešení záměru včetně případných demoličních prací nezbytných pro realizaci záměru; v případě záměrů spadajících do režimu zákona o integrované prevenci včetně porovnání s nejlepšími dostupnými technikami, s nimi spojenými úrovněmi emisí a dalšími parametry

Záměr nespadá do režimu zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezení znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů (zákon o integrované prevenci), ve znění pozdějších předpisů.

Realizace záměru nevyvolá potřebu demoličních prací.

Založení stavby bude kombinací plošného a hlubinného. Základová deska bude podepřena pilotami. Pro ochranu před průnikem podzemní vody, zemní vlhkosti a agresivity vnějšího prostředí budou základové desky a stěny dojezdů výtahů tvořeny železobetonem s krystalizační přísadou Xypex.

Objekty jsou navrženy jako chodbové bytové domy s oboustranným uspořádáním bytů.

Pro zajištění potřeb vytápění a chlazení jednotlivých objektů jsou navržena tepelná čerpadla, jež budou osazena na střeše objektu. Pro každý z objektů jsou navrženy dvě jednotky, které budou napojeny do tlakových nádrží akumulace tepla a chladu. Variantním zdrojem tepla bude umístění plynových kotlen do každého z navrhovaných objektů (celkem tedy 9 kotlen).

V rámci řešení tohoto území budou v nově navržených komunikacích realizovány vodovodní řady, které celou oblast zokruhují a dále provedou přípravu pro napojení dalších etap výstavby severozápadním směrem. Tento systém je řešen pomocí čtyř vodovodních řadů V1-V4 (DN 150 – DN 300), které jsou vedeny převážně v komunikacích. Dalším vodovodním řadem je řad V5, který je pouze přípravou pro vedení a zokruhování v budoucí komunikaci.

V suterénu objektů bude umístěna technologie závlahy, která bude využívat ke zpětnému použití dešťovou vodu z akumulární části retenční nádrže dešťových vod.

V rámci výstavby lokality Rezidence Jih budou v navržených komunikacích realizovány nové splaškové kanalizační stoky, které se budou napojovat na stávající kanalizační síť.

V souběhu s navrženými splaškovými kanalizačními stokami budou vedeny i stoky dešťové. Pro každý objekt bude vybudována podzemní retence, součástí retenčního objemu bude i objem akumulární, který bude sloužit pro závlahu zeleně. Pro objekty R1,2 a R3,4 a dům T jsou navrženy retenčně-akumulační nádrže každá o objemu 41 m³, přičemž akumulární prostor bude 15 m³. Pro objekty S4, S5, Q3, Q4 a Q4 jsou navrženy retenčně-akumulační nádrže o objemu 50 m³, přičemž akumulární prostor bude 15 m³. Pro objekt Q6 je navržena retenčně-akumulační nádrže o objemu 50 m³, přičemž akumulární prostor bude 13 m³. Veřejný prostor komunikací, chodníků, PS a zeleně bude retenován potrubím o délce 100 m a objemu

314 m³. Při jižní části komunikace pod objektem R3 je navržena vsakovací rýha s retenčním objemem 59,1 m³.

V rámci výstavby záměru dojde k dalším navazujícím etapám přeložky výpusti vodojemu Kopanina.

Objekty budou napojeny z distribučních rozvodů 1 kV PREdi. Pro zajištění záložního napájení bude v samostatné místnosti (požárním úseku) jednotlivých objektů instalován bateriový záložní zdroj UPFD a rozvaděč pro požární zařízení UPFD-RPO.

V rámci plynofikace nově navržené oblasti bude provedeno částečné zokruhování STL plynovodů a příprava plynovodů pro napojení dalších navazujících lokalit. Tato plynofikace bude provedena návrhem tří nových plynovodní řadů, které budou vedeny převážně v chodnících navržené lokality.

Předpokládaná doba realizace záměru je cca 80 měsíců - výstavba bude postupná od bloku Q6 - Q5 - Q4 - Q3 - R12 - R34 - S4 - S5 - T. Zahájení výstavby každého objektu je uvažováno cca 8 měsíců od sebe.

Předpokládaný termín zahájení stavebních prací je září 2029, předpokládaný termín dokončení stavebních prací je prosinec 2035.

Součástí záměru jsou opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů, s jejich plněním se ve fázi projektových příprav, fázi výstavby a provozu záměru počítá. Opatření jsou uvedena na str. 41–44 Oznámení.

9. Vyhodnocení variant

Dle § 7 odst. 8 zákona vyhodnotil příslušný úřad pořadí variant způsobu vytápění záměru:

1. vytápění tepelnými čerpadly (vzduch – voda)
2. vytápění plynovými kotelny

Odůvodnění:

1. Odůvodnění vydání rozhodnutí a úvahy, kterými se příslušný úřad řídil při hodnocení zásad uvedených v příloze č. 2 k zákonu a informací obsažených v bodě D.4 přílohy č. 3 k zákonu:

Podle § 7 odst. 1 a 2 zákona je cílem zjišťovacího řízení u záměrů a jejich změn uvedených v § 4 odst. 1 písm. b) až h) zákona zjištění, zda záměr nebo jeho změna může mít významný vliv na životní prostředí, případně zda záměr může samostatně nebo ve spojení s jinými mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, a tedy podléhá posouzení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona. Podléhá-li záměr posouzení vlivů záměru na životní prostředí podle zákona, je předmětem zjišťovacího řízení také upřesnění informací, které je vhodné uvést do dokumentace, a to se zřetelem na povahu konkrétního záměru nebo druh záměru, faktory životního prostředí uvedené v § 2 zákona, které mohou být provedením záměru ovlivněny, a současný stav poznatků a metody posuzování. Součástí odůvodněného závěru jsou rovněž doporučení pro zpracování podkladů k žádosti o jednotné environmentální stanovisko.

Zjišťovací řízení se podle § 7 odst. 3 zákona zahajuje na podkladě oznámení a provádí se podle kritérií uvedených v příloze č. 2 k zákonu. Při určování, zda záměr nebo změna záměru může mít významné vlivy

na životní prostředí, přihlíží příslušný úřad vždy k povaze a rozsahu záměru a jeho umístění, k okolnosti, zda záměr nebo změna záměru svou kapacitou dosahuje limitních hodnot uvedených u záměrů příslušného druhu v příloze č. 1 k zákonu kategorie II, k obdržným vyjádřením veřejnosti, dotčené veřejnosti, dotčených orgánů a dotčených územních samosprávných celků a k případným výsledkům jiných environmentálních hodnocení podle příslušných právních předpisů.

Zákon stanoví limitní (prahové) hodnoty jako jeden z faktorů, pomocí kterého mají být rozlišeny ty záměry, které jsou z pohledu životního prostředí méně rizikové, od těch, u kterých již existuje reálná možnost významného negativního ovlivnění. Čím větší je rozsah (kapacita) záměru, tím je potenciálně více rizikový.

Ve vztahu k tomuto záměru je relevantní limit uvedený v bodě 108 přílohy č. 1 k zákonu (Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu – limit 5 ha). Plocha řešeného území je cca 7 ha, záměr tedy dosahuje cca 140 % limitu. Druhým relevantním limitem je limit uvedený v bodě 109 (Parkoviště nebo garáže s kapacitou od stanoveného limitu parkovacích stání v součtu pro celou stavbu – limit 500 PS). Doprava v klidu je řešena 1 153 PS, záměr tedy u tohoto bodu dosahuje 231 % limitu.

Hlavní dopravní napojení bude přes ul. Ferrariho a stávající světelně řízenou křižovatku Ferrariho - Poncarova, to bude dále doplněno pomocným napojením přímo z ul. Poncarova, které však bude omezeno pouze na pravá odbočení (tento sjezd je povolen v rámci dalších koordinovaných staveb v území).

Pro potřeby záměru bude vybudováno celkem 1 099 parkovacích stání. Vázaná stání budou realizována v garážích umístěných pod navrhovanými objekty (1 025 PS), návštěvnická stání bydlení a obchodů (74 PS), stejně jako zásobovací stání, budou pak podél vnějších komunikací. Vyjma stání určených přímo pro pokrytí potřeb záměru bude na povrchu umístěno dalších 54 PS, které jsou určena pro pokrytí dalších potřeb v území (zásobování, údržba) či jako rezerva pro další budoucí navazující výstavbu. Celkem tedy bude v území umístěno 1 153 stání. Veškerá vázaná PS jsou navrhována i pro elektromobilitu.

Po dostavbě záměru je očekáváno celkem 1 125 příjezdů a 1 125 odjezdů všech vozidel z/do areálu denně. Na základě údajů z jiných obdobných zařízení byl odhadnut počet příjezdů vozidel zásobování a svozu odpadu na cca 1 % z celkového počtu příjezdů, tj. celkem 15 příjezdů a odjezdů nákladních vozidel za 24 hodin. Ve špičkové ranní hodině lze očekávat zhruba 68 příjezdů a 166 odjezdů/h, ve špičkové odpolední hodině pak do 136 příjezdů a 93 odjezdů/h. V noci (22:00-6:00) předpokládá maximálně 57 příjezdů a 57 odjezdů výhradně osobních vozidel. Doprava generovaná záměrem se rozprostře na okolní dopravní síti, přičemž v plném rozsahu se projeví v podstatě pouze v křižovatce ul. Ferrariho x Poncarova. Tato křižovatka byla společně s další blízkou křižovatkou Jeremiášova x Poncarova kapacitně posouzena v rámci dopravně-inženýrských podkladů. Obě křižovatky byly vyhodnoceny jako kapacitně vyhovující ve stupni A–C, a to s rezervou ve výši 25-82 %, resp. 20-64 %. Obě křižovatky budou tedy disponovat dostatečnou kapacitou i po dokončení záměru.

S ohledem na harmonogram výstavby a zprovoznění komunikační sítě byly dopravně-inženýrské podklady zpracovány v následujících postupných horizontech:

- Model 1 - Intenzity stávající stav - rok 2025
- Model 2 - Intenzity výhled rok 2031
 - bez realizace záměru
 - se záměrem
 - rozpad dopravy záměru

- Model 3 - intenzity ve výhledu ÚP - rok 2050
 - Varianta A – realistická náplň území (vč. záměru)
 - Varianta B – kompletní náplň území (vč. záměru)

Vytápění domů je uvažováno ve dvou variantách. Dle první varianty budou zdrojem tepla tepelná čerpadla (systém vzduch/voda) umístěná na střechách domů doplněná elektrokotli. Druhá varianta uvažuje s umístěním plynových kotlen do všech 9 objektů. Přitom v každé kotelně je uvažováno se dvěma plynovými kondenzačními kotli. Celkový tepelný výkon jednotlivých kotlen bude v rozsahu 110 kW – 310 kW.

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 suspendovaných částic frakce $PM_{2,5}$ (61,0 % imisního limitu) a průměrné denní koncentrace tohoto polutantu (parametr 36. nejvyšší 24hodinové koncentrace = 62,0 % imisního limitu). Z toho vyplývá, že se v rámci pražské aglomerace jedná z hlediska ochrany ovzduší o oblast s vyhovující kvalitou ovzduší.

Vliv výstavby a provozu záměru na kvalitu ovzduší v jeho okolí byl hodnocen v rozptylové studii, která je přílohou Oznámení. Rozptylová studie byla zpracována pro z hlediska ovzduší méně příznivou variantu vytápění, tzn. vytápění plynovými kotelnami.

Pro grafický list mapující imisní pole celé mapované plochy byl výpočet proveden v podrobné síti s krokem 14 m ve směru osy X i osy Y. Jedná se celkem o 5 293 referenčních bodů pokrývajících rovnoměrně mapovanou plochu. Příspěvky k imisním koncentracím jsou dále počítány v sedmi referenčních bodech zvolených v místech nejblíže obytné zástavby včetně navrhované:

- | | |
|-----------------------|--|
| • Referenční bod č. 1 | bytový dům Nekonečného č.p. 3185 |
| • Referenční bod č. 2 | bytový dům Hasilova č.p. 3113 |
| • Referenční bod č. 3 | bytový dům Hasilova č.p. 3154 |
| • Referenční bod č. 4 | bytový dům Hábova č.p. 1561 |
| • Referenční bod č. 5 | bytový dům Ferrariho č.p. 3091 |
| • Referenční bod č. 6 | projektovaný objekt S4 nad vjezdem do garáží |
| • Referenční bod č. 7 | projektovaný objekt Q3 - jižní roh |

Na základě výsledků modelových výpočtů lze konstatovat, že imisní příspěvky záměru k průměrným ročním koncentracím oxidu dusičitého, částic PM_{10} a $PM_{2,5}$, benzenu i benzo(a)pyrenu i v kumulaci s navýšenou nesouvisející požadovou dopravou v řešené lokalitě nezpůsobí při přibližném zachování imisního pozadí překročení příslušných platných imisních limitů pro roční průměry těchto škodlivin. Lze také předpokládat, že kumulativní imisní příspěvky k hodinovým maximům NO_2 i k denním maximům PM_{10} nezpůsobí při provozu záměru překročení příslušných platných imisních limitů pro krátkodobá maxima těchto škodlivin. Složitější situace může ovšem nastat v průběhu vlastní realizace výstavby, kdy zejména vlivem hrubých terénních úprav, stavebních prací apod. lze očekávat relativně vyšší imisní příspěvky prachových částic k maximálním denním koncentracím. V této souvislosti jsou navržena opatření, která by měla tyto příspěvky snížit, resp. eliminovat, a to v závislosti na šíři a důslednosti uplatňovaných opatření.

Na základě výše uvedeného příslušný úřad konstatuje, že předmětný záměr nemůže mít významně negativní vliv na kvalitu ovzduší v dotčené lokalitě.

Při výstavbě záměru budou produkovány skleníkové plyny z provozu stavebních strojů, dále budou spotřebovávány energie a stavební hmoty, jejichž výroba má nároky na emise CO₂. Během provozu záměru budou produkovány skleníkové plyny automobilovou dopravou a vytápěním v případě uplatnění varianty s použitím plynových kotlen. Produkce emisí bude výrazně pod úrovní mezní hodnoty 20 kt/rok, stanovené Technickými pokyny Evropské komise k prověřování infrastruktury z hlediska klimatického dopadu. Vzhledem k rozsahu výstavby lze konstatovat, že objem emisí skleníkových plynů při výstavbě i provozu záměru bude z hlediska celkového klimatu nevýznamný.

Mezi mitigační opatření patří varianta záměru s instalací tepelných čerpadel jako primárního zdroje tepla. Adaptační opatření navržené v rámci hospodaření s dešťovými vodami je vybudování modrozelené infrastruktury, která zahrnuje sadové úpravy, řešení záchytu a využití srážkových vod a dále extenzivní zelené střechy.

Z hlediska mikroklimatu záměr změní celkovou situaci dotčené lokality – namísto stávající nezastavěné plochy, tvořené převážně ornou půdou, vznikne soubor budov doplněný vegetačními výsadbami. Dojde k zvýšení rozsahu zpevněných ploch, na druhé straně budou realizovány nové výsadby vegetace, zelené střechy, retenční a akumulární nádrže sloužící k zadržení vody v území a jejímu využití pro závlahu vegetace. V souhrnu je tak hodnocení vlivů záměru na mikroklimatické podmínky neutrální.

Na základě výše uvedeného nelze předpokládat významný negativní vliv na klima.

Pro vyhodnocení hluku ve fázi výstavby a provozu záměru byla zpracována samostatná akustická studie, jejímž předmětem bylo:

- posouzení hluku z automobilové dopravy ve venkovním prostoru
- stanovení požadavků na zvukovou izolaci obvodového pláště
- posouzení hluku z provozu stacionárních zdrojů (vytápění, vzduchotechniky, chlazení, garážových vrat apod.) ve venkovním prostoru
- posouzení hluku ze stavební činnosti ve venkovním prostoru

Nejbližší chráněné venkovní prostory staveb vzhledem k budoucím domům jsou charakterizovány následujícími kontrolními body:

Kontrolní bod 1	bytový dům č.p. 2870
Kontrolní bod 2	bytový dům č.p. 2887
Kontrolní bod 3	bytový dům č.p. 3083
Kontrolní bod 4	bytový dům č.p. 3091
Kontrolní bod 5, 6, 7	budoucí základní škola
Kontrolní bod 8	bytový dům 1561

Další kontrolní bod 9 (budoucí domov pro seniory, objekt C) slouží pro případný přepočít hluku z provozu stacionárních zdrojů a ze stavební činnosti do chráněného vnitřního prostoru staveb a kontrolní bod 10 byl zvolen na budoucím sportovišti.

Pro posouzení hluku z automobilové a celkové dopravy byly uvažovány 3 výpočtové stavy:

- Automobilové doprava – výhled se záměrem (2031):
Tento stav představuje situaci po realizaci záměru. Intenzita dopravy na přilehlých komunikacích je uvažována pro rok 2031 se záměrem.
- Automobilová doprava – výhled naplnění ÚP (2050) – varianta A:

Tento stav představuje situaci po naplnění územního plánu v reálné variantě. V tomto stavu jsou uvažovány všechny domy a komunikace realizované při naplnění ÚPn.

- Automobilová doprava – výhled naplnění ÚP (2050) – varianta B:

Tento stav představuje situaci po naplnění územního plánu v maximální variantě. V tomto stavu jsou uvažovány všechny domy a komunikace realizované při naplnění ÚPn.

Pro všechny tyto výpočtové stavy lze na základě vypočtených hladin hluku v akustické studii konstatovat, že realizace záměru nezpůsobí u chráněné zástavby překročení hygienických limitů pro hluk z automobilové dopravy a zároveň nebudou u chráněné zástavby v lokalitě překročeny hygienické limity.

Na základě provedeného výpočtu bylo doloženo, že hygienický limit pro hluk ze stavební činnosti v době 7.00 - 21.00 hod. bude ve všech chráněných venkovních prostorech staveb při všech fázích výstavby splněn. Rovněž bude splněn hygienický limit pro hluk v chráněných vnitřních prostorech staveb pronikající zvenčí.

Na základě vypočítaných hladin hluku ze staveništní dopravy lze konstatovat, že při dodržení předpokládané maximální intenzity staveništní dopravy 120 nákladních vozidel/ automixů/ autojeřábů a 60 osobních vozidel za den obousměrně bude u nejbližší chráněné zástavby splněn hygienický limit pro hluk z automobilové dopravy v denní době ($LA_{eq,16h} = 68 / 60$ dB). Při splnění uvedených předpokladů v Akustické studii lze při všech etapách a fázích výstavby očekávat v chráněných venkovních nebo vnitřních prostorech staveb splnění hygienických limitů pro hluk ze stavební činnosti.

Hluk z provozu stacionárních zdrojů nebude v chráněných venkovních prostorech staveb překračovat hygienické limity pro denní ani noční dobu, a to ani při výskytu tónové složky, při splnění standardních akustických opatření, jež jsou uvedena na str. 117 Oznámení.

Na základě výše uvedeného příslušný úřad konstatuje, že předmětný záměr nemůže mít významně negativní vliv na akustickou situaci v dotčené lokalitě.

Pro posuzování možných vlivů na zdraví obyvatel žijících v dotčené lokalitě byla zpracována samostatná studie Hodnocení vlivů na veřejné zdraví, která vychází z akustické a rozptylové studie. Z uvedené studie vyplývá, že z hlediska vlivu na veřejné zdraví lze řešený záměr označit za přijatelný. Je možné konstatovat, že v místech obytné zástavby nedojde k významnému zvýšení rizika vážných akutních ani chronických zdravotních účinků vyplývajících ze změněné imisní i hlukové situace. Nelze předpokládat, že by realizace navrhovaného bytového komplexu představovala významné zdravotní riziko pro obyvatelstvo v jeho okolí.

Záměr nebude zdrojem vibrací. Vibrace se mohou projevit po časově omezenou dobu v období výstavby při používání těžkých stavebních mechanismů nebo průjezdu nákladních automobilů.

Pro posouzení zastínění okolní zástavby vlivem souboru záměru byla vypracována odborná studie zastínění, jež je přílohou Oznámení. Z provedeného posouzení vyplývá, že míra stínění okolních objektů vlivem projektovaných budov je vyhovující a splňuje požadavky nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy) a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

Na základě výše uvedeného příslušný úřad konstatuje, že předmětný záměr nemůže mít významně negativní vliv na veřejné zdraví obyvatelstva v dotčené lokalitě.

Výstavba záměru nebude mít významný vliv na geomorfologické uspořádání krajiny. Realizace záměru nepovede k odstranění žádného významného geomorfologického útvaru.

Stavba nebude mít negativní vliv na horninové prostředí. Záměr se nedotkne ložisek nerostných surovin. Výkopovými pracemi nedojde k významnému porušení stability hornin.

V zájmovém území nejsou evidovány staré ekologické zátěže. Při zpracovávání inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu pro sousední areál základní školy byl proveden i orientační průzkum pro ověření kontaminace zemin v rámci kterého byly provedeny analýzy na dvou vzorcích. Z porovnání výsledků těchto analýz vyplývá, že oba vzorky splňují příslušné limity. To znamená, že místní zeminy a rozpojené horniny je možné využít k zasypávání i ukládat na skládky skupiny S pro inertní odpad. Žádná kontaminace zemin nebyla tímto průzkumem zjištěna. Na pozemcích ani v jejich okolí se nevyskytuje žádný potenciální zdroj znečištění.

Kontaminace zemin ve fázi výstavby i provozu záměru se při dodržení všech předpisů týkajících se ochrany životního prostředí nepředpokládá.

V zájmovém území nejsou v Geofondu ČR (Česká geologická služba) registrována žádná chráněná ložisková území, poddolovaná území ani sesuvná území.

Pozemky, na kterých je navrhován záměr, se nacházejí na bonitované půdně ekologické jednotce 2.02.10, 2.02.12 a 2.01.10, které legislativně spadají dle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany do II. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Jedná se o středně produkční a produkční půdy. Realizace záměru vyžaduje trvalý zábor zemědělského půdního fondu. Trvale bude vyjímáno 59 418 m². Způsob nakládání s humózní zeminou z trvalých i dočasných záborů bude provedeno v souladu s platnou legislativou.

Při výstavbě záměru jsou plánovány terénní úpravy. Vzhledem k návrhu zástavby nad úrovní stávajícího terénu jsou v zájmové lokalitě navrhovány opěrné stěny, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění stability půdy ani její erozi.

Realizace záměru si nevyžádá zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

V souvislosti s realizací záměru a rovněž tak s jeho provozem nelze očekávat významné nároky na zdroje (elektrická energie, plyn apod.).

Na základě výše uvedeného příslušný úřad konstatuje, že předmětný záměr nemůže mít významně negativní vliv na půdu, horninové prostředí a přírodní zdroje.

Zájmová lokalita se nenachází v záplavovém území dle zákona č. 245/2001 Sb., zákon o vodách, ve znění pozdějších předpisů. Zájmové území se nenachází na území ochranného pásma vodního zdroje. Zájmové území se nenachází v pramenné oblasti. Záměr se nenachází v chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV).

Návrh hospodaření s dešťovými vodami je veden snahou o dosažení co nejmenšího odtoku z území stavby, srážková voda bude částečně vsakována, dále akumulována a využívána pro zálivku a až následně retenována a vypouštěna do veřejné dešťové kanalizace. Srážkové vody ze zpevněných ploch chodníků, komunikací a parkovacích stání budou prioritně vsakovány do okolních zelených ploch. Pokud to technické a rozměrové podmínky neumožňují, budou odváděny do dešťové kanalizace, kde budou v potrubních

retencích zadržovány a pak regulovaně vypouštěny. Dešťové vody z objektů budou svedeny do objektových nádrží, které budou limitovány odtokem 3 l/s/ha. Jsou řešené jako kombinované akumulace-retenční nádrže, přičemž akumulací objem bude využíván pro závlahu zeleně každého z objektů. Dešťové vody z veškerých zpevněných povrchů budou napojeny a regulovaně vypouštěny do dešťové kanalizace. Dále budou vedeny do Dalejského potoka.

Dalejský potok je silně ovlivněným tokem. Jeho ekologický potenciál je klasifikován jako „poškozený“ a chemický stav jako „nedosažení dobrého stavu“. Nakládáním s dešťovými vodami z plochy záměru nedojde ke změně či zhoršení stávajícího ekologického či chemického stavu předmětného vodního toku. Do dešťové kanalizace budou odváděny převážně čisté dešťové vody ze střech objektů, v menší míře dešťové vody ze zpevněných komunikací přes retenční nádrže. Provozem záměru nebudou produkovány škodlivé látky, které by mohly způsobit jakkoliv významnou kontaminaci povrchových vod.

Vlivem provozu záměru nebude docházet k negativnímu kvalitativnímu ovlivnění stavu vodního útvaru i vzhledem k vyloučení vsakovacích prvků povrchových vod do vod podzemních pro obecně málo příznivé hydraulické parametry horninového prostředí. V navrhovaných objektech nebude nakládáno s nebezpečnými či škodlivými látkami, které by mohly způsobit kontaminaci podzemních vod.

V souvislosti s realizací a provozem záměru nebyly v průběhu zjišťovacího řízení identifikovány významné negativní vlivy na povrchové a podzemní vody.

Zájmové území výstavby bytových domů není součástí žádného prvku územního systému ekologické stability (dále též „ÚSES“) místní, regionální či nadregionální úrovně.

V dotčeném území se nenachází žádný památný strom.

V souvislosti se záměrem rovněž nedojde k dotčení zvláště chráněného území ani přírodního parku.

Orgán ochrany přírody ve svém stanovisku (č.j. MHMP 249553/2026 ze dne 23.03.2026) uvedl, že předmětný záměr nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality ani ptačí oblasti.

Vyhodnocení fauny a flóry v území vychází z odborné studie Výsledky přírodovědného průzkumu a rámcové zhodnocení vlivu záměru na zájmy chráněné zákonem č. 114/1992 Sb., jež je přílohou Oznámení.

Na vymezené ploše bylo nalezeno 255 taxonů cévnatých rostlin. Žádný z nalezených taxonů není druhem zvláště chráněným. Sledované území zaujímá především zemědělsky (kontinuálně polní) využívaná krajina. Jedná se o agrocenózy, které jsou přerušovány enklávami neobdělávaných ploch. V lokalitě se vyskytují především náletové druhy dřevin rostoucích mimo les, běžné křoviny, traviny a polní plevely.

V dendrologickém průzkumu, který tvoří přílohu Oznámení, bylo popsáno 36 položek (stromů, keřů a porostů). Všechny popsané položky jsou náletové a rostou na plochách, kde dochází v důsledku absence údržby k přirozené sukcesi pionýrských druhů dřevin. Jedná se o druhy dřevin především krátkověké. Ke kácení z důvodu kolize s plánovaným záměrem jsou určeny veškeré inventarizované dřeviny. Pro nadlimitní položky v zájmovém území bylo zpracované finanční ocenění dle metodiky AOPK. Dřeviny určené ke kácení mají celkovou hodnotu 2 144 024,- Kč. Výsadba kompenzační zeleně bude provedena s dostatečnou rezervou.

V území byl zjištěn výskyt dvou zvláště chráněných druhů bezobratlých živočichů, jedná se však o hojně rozšířené druhy čmeláků. Z obojživelníků byl zjištěn výskyt ropuchy obecné. Druhy obojživelníků uvedené v nálezové databázi ochrany přírody mají vztah k vodním plochám dnes již zaniklého skanzenu Řepora, tudíž mimo území, kde bude realizován záměr. Plazi zastiženi nebyli. Z hlediska volně žijících ptáků byly zjištěny běžné druhy, které dobře prosperují v okrajových částech městského území. Po dobu výstavby bude vliv na avifaunu mírně negativní, což je dáno ztrátou hnízdního a potravního biotopu (rušení). Po skončení stavby většina druhů obsadí zpětně nově vznikající biotopy. Výskyt zvláště chráněných druhů ptáků byl zaznamenán pouze nahodile a přelety při lovení potravy (rorýs obecný, vlaštovka obecná), bez zaznamenání aktivního hnízdění. Ve vybraných letech byl zaznamenán nahodilý výskyt koroptve polní, v lokalitě však přežívá již jen zbytková populace. Z obratlovců byly zastiženy běžné, často eurytropní, druhy živočichů, které se vyskytují i v blízkém či vzdálenějším okolí. Většina zjištěných druhů patří k obecně rozšířeným druhům, jejichž potravní a hnízdní biotopy lze podpořit vhodnou náhradní výsadbou autochtonních druhů dřevin, křovin a travin a následným managementem území po dokončení stavebních činností. Přítomnost netopýrů se vztahem k území nelze předpokládat, protože chybí jakékoliv vhodné možnosti pro jejich sídlení.

Orgán ochrany přírody ve svém vyjádření upozornil na možný výskyt křečka polního v lokalitě a v následné projektové přípravě záměru doporučil monitoring případného výskytu tohoto zvláště chráněného druhu živočicha.

K výsledkům přírodovědeckého průzkumu lze uvést, že výskyt konkrétního druhu v určitém území neznámá, že toto území je biotopem druhu. V daných případech se tak nemusí, resp. nemůže, jednat o biotop konkrétního druhu. Nahodilý výskyt jedinců zvláště chráněných druhů na konkrétním pozemku tedy neznámá, že by činnosti na takovém pozemku realizované měly mít povahu negativního zásahu do biotopu jedinců zvláště chráněného druhu živočicha v místě se nepravdělně vyskytujících. Musí být naopak prokázána určitá intenzita výskytu svědčící o přímé vázanosti jedinců zvláště chráněných druhů na dané pozemky, ať již by se zde nacházela přímo hnízda či úkryty těchto jedinců nebo by pozemky z hlediska životních potřeb těchto jedinců tvořily jádrovou oblast jejich biotopu.

Z Oznámení nevyplývá, že by mělo dojít k závažnému zásahu do přirozeného vývoje zjištěných zvláště chráněných druhů a ty tak nebudou negativně ovlivněny, přesto je třeba v dalších stupních projektové přípravy podrobně ověřit výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a požádat orgán ochrany přírody o udělení zákonných výjimek a souhlasů.

Z hlediska biologické rozmanitosti lze konstatovat, že v prostoru prakticky nedojde k jejímu ovlivnění.

Na základě výše uvedeného příslušný úřad konstatuje, že předmětný záměr nemůže mít významně negativní vliv na biologickou rozmanitost, faunu, flóru a ekosystémy v dotčené lokalitě.

S ohledem na parametry záměru a charakteristiky místa a oblasti se nejedná o stavbu, která by mohla krajinný ráz místa či oblasti výrazně snížit či změnit. Navržená zástavba navazuje na charakter dané lokality a doplňuje tak stávající ráz daného území.

Lze konstatovat, že záměr nemůže mít významný negativní vliv na krajinu v dotčené lokalitě.

Výstavba záměru nevyvolává potřebu demolic. Hmotný majetek nebude výstavbou záměru přímo dotčen.

Dotčené pozemky nebyly prohlášeny kulturní památkou Ministerstvem kultury, ani nebyly dříve zapsány do státního seznamu nemovitých kulturních památek ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči,

ve znění pozdějších předpisů. V zájmové ploše není vyhlášena archeologická, městská, vesnická, krajinná památková rezervace či zóna. V blízkosti zájmového území se nacházejí 3 nemovité kulturní památky. Jedná se o kostel sv. Jana a Pavla (Krteň) a venkovská usedlost a zemědělský dvůr v Třebonicích. Žádná z nemovitých kulturních památek nebude posuzovanou stavbou dotčena.

Záměr je zamýšlen na území s možnými archeologickými nálezy. Stavebník má již v době přípravy stavby tento záměr oznámit Archeologickému ústavu Akademie věd ČR a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést v dotčeném předstihu veškerých zemních prací záchranný archeologický výzkum.

Přímo v zájmovém území záměru se nenacházejí žádné movité ani nemovité kulturní památky, či jejich ochranná pásma. Předmětné území posuzovaného záměru nezasahuje do historického jádra bývalých obcí ani do jiných hodnot z hlediska kulturní a historické charakteristiky.

Předmětný záměr nemůže mít významně negativní vliv na kulturní dědictví a hmotný majetek.

Produkci odpadů lze očekávat ve fázi výstavby i provozu navrhované záměru.

Přesné množství vznikajících druhů odpadů ve fázi výstavby záměru bude známo až po určení zhotovitele stavby a bude vycházet z konkrétně použitých technologií během výstavby.

Za provozu posuzovaného záměru nebude vznikat nadstandardní množství odpadů, které by nadměrně ohrožovalo životní prostředí. Odpady budou tříděny a se všemi odpady bude nakládáno ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech. Odpady budou původcem předávány v souladu s hierarchií odpadového hospodářství podle § 13 odst. 1 písm. e) zákona o odpadech.

Záměr nemůže mít z hlediska množství či charakteru odpadu významně negativní vliv na životní prostředí.

Z charakteru záměru vyplývá, že předložený záměr nepředstavuje významný rizikový faktor z pohledu vzniku havárií nebo nestandardních stavů a nedojde k významnému negativnímu vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví.

Vzhledem k charakteru záměru a jeho lokalizaci je zřejmé, že se záměrem nejsou spojeny vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví přesahující hranice České republiky.

V Oznámení jsou uvedeny 2 varianty vytápění objektů. První varianta předpokládá jako zdroj vytápění tepelná čerpadla (vzduch - voda). Druhá varianta uvažuje s umístěním plynových kotlen do všech 9 objektů. Z hlediska vlivů na jednotlivé složky životního prostředí se varianty liší pouze ve vlivu na ovzduší a hluk, přičemž jak vyplynulo z provedeného zjišťovacího řízení, ani jedna z variant nemůže mít na tyto složky významný negativní vliv. Při určení pořadí variant přihlédl příslušný úřad k § 16 odst. 7 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého má být pro vytápění primárně využito teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií, případně ze zdroje, který není stacionárním zdrojem. Příslušný úřad tedy stanovil pořadí variant vytápění následovně:

1. vytápění tepelnými čerpadly (vzduch – voda)
2. vytápění plynovými kotelny

Oznámení se dostatečně věnuje posouzení vlivů na obyvatelstvo a veřejné zdraví a vlivů na životní prostředí, zahrnující vlivy na živočichy a rostliny, ekosystémy, biologickou rozmanitost, půdu, vodu, ovzduší, klima

a krajinu, přírodní zdroje, hmotný majetek a kulturní dědictví a na jejich vzájemné působení a souvislosti. Z Oznámení vyplývá, že záměr lze akceptovat.

Z provedeního hodnocení vyplynulo, že vlivy předmětného záměru na jednotlivé složky životního prostředí budou nevýznamné, proto příslušný úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí.

Žádná doporučení pro zpracování podkladů k žádosti o jednotné environmentální stanovisko ze zjišťovacího řízení nevyplývala.

2. Úkony před vydáním rozhodnutí:

Oznámení záměru bylo OCP MHMP předloženo dne 23.04.2026.

Z obsahu Oznámení vyplývá, že se jedná o záměr naplňující § 4 odst. 1 písm. c) zákona, a to ve vztahu k bodu 108 (Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu – limit 5 ha) a k bodu k bodu 109 (Parkoviště nebo garáže s kapacitou od stanoveného limitu parkovacích stání v součtu pro celou stavbu – limit 500 parkovacích stání) kategorie II přílohy č. 1 k zákonu. Tyto záměry podléhají posouzení, pokud se tak stanoví ve zjišťovacím řízení. Příslušným úřadem k provedení zjišťovacího řízení je v daném případě Magistrát hlavního města Prahy.

Zahájení zjišťovacího řízení oznámil příslušný úřad dne 04.05.2026. Dále podle § 16 zákona zajistil zveřejnění informace o Oznámení a o tom, kdy a kde je možno do něj nahlížet, na úředních deskách dotčených územních samosprávných celků a na internetu. Elektronická podoba Oznámení byla zveřejněna v IS EIA (www.cenia.cz/eia) pod kódem PHA1279. Současně příslušný úřad zaslal Oznámení, popřípadě informaci o něm, spolu s žádostí o vyjádření dotčeným územním samosprávným celkům a dotčeným orgánům.

Informace o Oznámení byla na úřední desce MHMP zveřejněna dne 04.05.2026. Veřejnost, dotčená veřejnost, dotčené orgány a dotčené územní samosprávné celky mohly zaslat písemné vyjádření k Oznámení příslušnému úřadu do 30 dnů ode dne zveřejnění informace o Oznámení. V daném případě tak bylo možné zasílat vyjádření příslušnému úřadu do 03.06.2025. Podle § 6 odst. 6 k vyjádřením zaslaným po lhůtě příslušný úřad nepřihlíží.

Celkem byla příslušnému úřadu zaslána 5 vyjádření.

3. Podklady pro vydání rozhodnutí:

Příslušný úřad při vydání rozhodnutí vycházel zejména z předloženého Oznámení zpracovaného podle přílohy č. 3 k zákonu. To bylo zpracováno v dubnu 2025 Mgr. Kateřinou Šulcovou, která je držitelkou autorizace ke zpracování dokumentací a posudků dle zákona.

Oznámení se zabývá vymezením a posouzením předpokládaných vlivů záměru na životní prostředí. K Oznámení jsou přiloženy následující přílohy:

- Dopravně – inženýrské podklady (European Transportation Consultancy, s.r.o., červenec 2025),
- Rozptylová studie (RNDr. Marcela Zambojová, říjen 2025),
- Akustická studie (Greif-akustika s.r.o., říjen 2025),
- Posouzení vlivů na veřejné zdraví (RNDr. Marcela Zambojová, říjen 2025),

- Dendrologický průzkum (Ing. Jan Švejkovský-JENA-firma služeb, červenec 2025),
- Přírodovědný průzkum (doc. PaedDr. Jan Farkač, CSc., Mgr. Lucie Břejšková, Ph.D., leden 2026),
- Studie zastínění (DEK Projekt s.r.o., říjen 2025).

Oznámení je doplněno mapovými podklady a výkresy.

Příslušný úřad dále přihlížel ke všem písemným vyjádřením k Oznámení zaslaným příslušnému úřadu v zákonem stanovené lhůtě do 30 dnů ode dne zveřejnění informace o Oznámení (viz níže).

4. Seznam subjektů, jejichž vyjádření příslušný úřad obdržel v průběhu zjišťovacího řízení:

V zákonem stanovené lhůtě zaslaly příslušnému úřadu své vyjádření následující subjekty:

- Městská část Praha 13, vyjádření zn.: 276/star/2026 ze dne 27.05.2026,
- Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, vyjádření č. j. HSHMP 24123/2026 ze dne 01.06.2026,
- Úřad městské části Praha 13, odbor stavební, vyjádření č. j. P13-75759/2026 ze dne 27.05.2026,
- Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí, vyjádření č. j. MHMP 555070/2026 ze dne 27.05.2026,
- Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče, vyjádření č. j. MHMP 419941/2026 ze dne 14.05.2026.

Obdržená vyjádření jsou spolu se závěrem zjišťovacího řízení zveřejněna v IS EIA (www.cenia.cz/eia) pod kódem PHA1279.

5. Vypořádání vyjádření obdržených v průběhu zjišťovacího řízení:

Příslušný úřad obdržel v průběhu zjišťovacího řízení 1 vyjádření dotčeného územního samosprávného celku a 4 vyjádření dotčených orgánů. Dále je shrnuta podstata zaslaných vyjádření. Vypořádání příslušným úřadem je v textu odlišeno kurzívou.

Městská část Praha 13 (dále též MČP13) ve vyjádření uvádí následující:

Z hlediska ochrany přírody a krajiny:

MČP13 nejdříve popisuje záměr a následně požaduje dodržení následujících podmínek:

- 1) Při vlastní realizaci záměru musí být postupováno v souladu s přísl. ust. zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších změn a doplňků. Kácení stávajících dřevin z důvodu kolize se záměrem musí probíhat v souladu se zákonem a respektováním SPPK A02 005 - Kácení stromů.
- 2) Kácení stávajících dřevin bude provedeno v období vegetačního klidu (tj. v období od 1. 11. do 31. 3.).
- 3) Pokácení předmětných dřevin lze provést až po nabytí právní moci povolení záměru dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- 4) Z důvodu zajištění funkčního a estetického významu dřevin rostoucích v blízkosti záměru, které s ním nejsou v kolizi a zůstanou zachovány, budou tyto chráněny proti poškození v souladu s SPPK A01 002 Ochrana dřevin při stavební činnosti a v souladu s ČSN 83 9061 Technologie vegetačních úprav v krajině – Ochrana stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích.
- 5) Všechna pěstební opatření, výsadby nových dřevin a povýsadbovou péči po dobu pěti let bude provádět odborná zahradnická/arboristická firma, nebo odborně proškolený pracovník.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu MČP13 nemá připomínky za předpokladu, že bude v průběhu dalšího řízení postupováno v souladu s ust. zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělské půdy, ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska odpadového hospodářství nejsou připomínky.

Z hlediska ochrany ovzduší nemá MČP13 připomínky za předpokladu, že budou ve fázi výstavby dodržována opatření k omezení prašnosti.

Z hlediska dopravy požaduje v další fázi projektové dokumentace minimalizovat a koordinovat vliv staveb a staveništní dopravy na síť pozemních komunikací na území MČ Praha 13.

Dále je ve vyjádření hodnocen záměr ve vztahu k ÚPn. Závěrem vyjádření MČP13 konstatuje, že se záměrem souhlasí za předpokladu, že budou splněny podmínky uvedené v jejím vyjádření.

Příslušný úřad konstatuje, že z vyjádření neplyne, že by záměr mohl mít významně negativní vliv na životní prostředí. Ve vyjádření jsou uplatněny podmínky pro realizaci záměru, které korespondují s opatřeními k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů, jež jsou uvedena v Oznámení.

Hygienická stanice hlavního města Prahy nepožaduje podrobit záměr dalšímu posuzování podle zákona č. 100/2001 Sb. Oznámení je zpracováno v dostatečném rozsahu pro posouzení vlivu záměru na životní prostředí z hlediska ochrany veřejného zdraví.

Vzhledem k charakteru vyjádření bez komentáře.

Úřad městské části Praha 13, odbor stavební, jako místně příslušný vodoprávní úřad souhlasí s předloženým záměrem a ve vyjádření upozorňuje na následující:

- Retenční objekty srážkových vod s řízeným odtokem, retenčně-vsakovací objekty srážkových vod, prodloužení řadu vodovodu pro veřejnou potřebu, stoky oddílné splaškové kanalizace, stoky oddílné dešťové kanalizace, studny jsou vodními díly. Projektovou dokumentaci pro vydání povolení musí vypracovat oprávněná osoba s autorizací v oboru IV00 stavby vodního hospodářství.
- Nakládání se srážkovými vodami musí být v souladu s vyjádřením osoby s odbornou způsobilostí (hydrogeologa) zdali je možné či nemožné srážkové vody ze střech budovy i ze všech zpevněných ploch záměru vsakovat či nikoliv. Ke vsakování srážkových vod do vod podzemních je nutno zajistit stanovisko osoby s odbornou způsobilostí (hydrogeologa) ve smyslu ust. § 9 odst. 1 vodního zákona.
- Nakládání s podzemními vodami, odběr vody ze studní podléhá povolení vodoprávního úřadu podle ust. § 8 odstavec 1 písmeno b) bod 1 vodního zákona.
- Nakládání s povrchovými vodami, řízené vypouštění srážkových vod do vod povrchových (případně jejich vsakování) podléhá povolení vodoprávního úřadu podle ust. § 8 odstavec 1 písmeno a) bod 5 vodního zákona.
- Projektová dokumentace pro povolení záměru bude doplněna o bilanci srážkových vod. Návrh hospodaření se srážkovými vodami, který bude vycházet ze závěrů hydrogeologického průzkumu, bude vypracován v souladu s postupy uvedenými v normách ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod a TNV 75 9011 Hospodaření se srážkovými vodami. Bude doplněna celková bilance srážkových vod, retenční objem bude stanoven prokazatelně z výpočtu provedeného pro všechny návrhové úhrny srážek s dobou trvání od 5 min do 72 h s příslušnou periodicitou srážek.
- Retenční objekty srážkových vod musí být navrženy v souladu s ust. § 30 odst. 2 a 3 Nařízení HMP č. 12/2024 Sb.:

(2) Maximální odtok srážkových vod nepřekročí hodnotu 3 l/s z hektaru plochy, nestanoví-li správce toku nebo kanalizace jinak. V případech, kdy výsledný celkový odtok je nižší než 0,5 l/s, platí 0,5 l/s.

(3) Objekty a systémy hospodaření se srážkovými vodami se navrhují tak, aby k jejich přetížení retenčního objemu nedošlo častěji než jedenkrát za 5 let, nestanoví-li správce toku nebo kanalizace jinak. Objekty musí být vybaveny bezpečnostními přelivy, odtok z nich nesmí působit škody na okolních pozemcích. Z tohoto ust. je zřejmá nutnost doložení stanoviska správce vodního toku (Lesy hlavního města Prahy)

- Jestliže bude v navrhovaném záměru nakládáno s látkami škodlivými vodám ve větším rozsahu (ust. § 2 písmeno b) vyhlášky č. 450/2005 Sb., o náležitostech nakládání se závadnými látkami a náležitostech havarijního plánu, způsobu a rozsahu hlášení havárií, jejich zneškodňování a odstraňování jejich škodlivých následků ve znění pozdějších předpisů), např. nádrže nafty pro náhradní zdroje, upozorňujeme na nutnost obstarání stanoviska správce povodí, podniku Povodí Vltavy s.p.
- Vodoprávní úřad bude pro řízení o povolení stavby posuzovat zájmy chráněné zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (zákon o vodách), ve znění pozdějších předpisů, vodním zákonem, zejména ust. § 5 odst. 3 a ust. případně i ust. § 17 odst. 1 písmeno b) prostřednictvím jednotného environmentálního stanoviska.

Příslušný úřad konstatuje, že z vyjádření neplyne, že by záměr mohl mít významně negativní vliv na životní prostředí. Ve vyjádření jsou uplatněna upozornění pro další fáze projektové přípravy.

Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí nemá připomínky z hlediska lesů a lesního hospodářství, z hlediska odpadů, z hlediska myslivosti a z hlediska ochrany vod.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu je konstatováno, že v souvislosti s realizací záměru dojde k trvalému záboru zemědělské půdy o výměře cca 7 ha, přičemž dotčené pozemky náleží do II. třídy ochrany ZPF, tedy k půdám se zvýšenou ochranou. Problematika záboru ZPF je však v předloženém oznámení popsána a vyhodnocena v dostatečném rozsahu pro fázi zjišťovacího řízení.

Přípustnost odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro realizaci záměru bude posouzena v navazujícím řízení o vydání jednotného environmentálního stanoviska.

Z hlediska ochrany ovzduší se konstatuje, že vytápění domů je uvažováno ve dvou variantách. Dle první varianty budou zdrojem tepla tepelná čerpadla (systém vzduch/voda) umístěná na střeších domů doplněná elektrokotli. Druhá varianta uvažuje s umístěním plynových kotlen do všech 9 objektů. V této souvislosti OCP MHMP upozorňuje, že dle ustanovení § 16 odst. 7 zákona o ochraně ovzduší je právnická a fyzická osoba povinna u nových staveb nebo při změnách stávajících staveb primárně využít pro vytápění teplo ze soustavy zásobování tepelnou energií (SZTE) případně ze zdroje, který není stacionárním zdrojem (bezemisní zdroj).

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. V rámci pražské aglomerace se jedná z hlediska ochrany ovzduší o oblast s vyhovující kvalitou ovzduší, kterou je potřeba nadále udržet, resp. zlepšovat. V této souvislosti OCP MHMP uvádí, že při porovnání hodnot současného imisního pozadí s mezními hodnotami uvedenými ve Směrnici Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/2881, která má být zapracována do právního řádu ČR 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}).

S ohledem na charakter a rozsah stavby a trendy vývoje kvality ovzduší v zájmové oblasti považuje orgán ochrany ovzduší realizaci daného záměru za akceptovatelnou. Podmínky pro uložení kompenzačních opatření ve smyslu zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění, nejsou naplněny.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny OCP MHMP uvádí, že záměr nezasahuje do žádného zvláště chráněného území a jeho ochranného pásma, území není součástí žádné evropsky významné lokality, ani nezasahuje do ptačí oblasti, nemá tak vliv na soustavu NATURA 2000. V ploše záměru se nevyskytuje žádný významný krajinný prvek, záměr není ve významném střetu s prvky územního systému ekologické stability. Území není součástí žádného vyhlášeného přírodního parku, vzhledem k charakteru území a navrženého záměru lze konstatovat, že realizace záměru neznamená negativní ovlivnění krajinného rázu, jelikož navržená zástavba navazuje na urbanistický charakter dané lokality a doplňuje tak stávající ráz daného území. Vliv na krajinný ráz je tak minimální.

Součástí oznámení záměru je vypracovaný přírodovědný průzkum a rámcové zhodnocení vlivu záměru na zájmy chráněné ZOPK (doc. PaedDr. Jan Farkač, CSc., Mgr. Lucie Brejšková, Ph.D., 01/2026). Průzkum byl realizován v období 2022 až 2026 pravidelným pozorováním a návštěvami zájmového území. V území byl zjištěn výskyt dvou ZCHD bezobratlých živočichů, jedná se však o hojně rozšířené druhy čmeláků (*Bombus*). Z obojživelníků pak pouze ZCHD ropuchy obecné (*Bufo bufo*). Druhy obojživelníků uvedené v NDOP jsou pak připisovány ve vztahu k vodním plochám dnes již zaniklého skanzenu Řepora, a jistě tedy mimo území zásahu. Plazi zastiženi nebyli. Z hlediska volně žijících ptáků byly zjištěny běžné druhy, které dobře prosperují v okrajových částech městského území. Po dobu výstavby bude vliv na avifaunu mírně negativní, což je dáno ztrátou hnízdního a potravního biotopu (rušení). Po skončení stavby většina druhů obsadí nově vznikající biotopy. Výskyt ZCHD ptáků byl zaznamenán pouze nahodile a přelety při lovení potravy (rorýs obecný / *Apus apus*, vlaštovka obecná / *Hirundo rustica*), bez zaznamenání aktivního hnízdění. Ve vybraných letech byl zaznamenán nahodilý výskyt koroptve polní (*Perdix perdix*), v lokalitě však přežívá již jen zbytková populace. Z obratlovců byly zastiženy běžné, často eurytropní, druhy živočichů, které se vyskytují i v blízkém či vzdálenějším okolí. Většina zjištěných druhů patří k obecně rozšířeným druhům, jejichž potravní a hnízdní biotopy lze podpořit vhodnou náhradní výsadbou autochtonních druhů dřevin, křovin a travin a následným managementem území po dokončení stavebních činností. Přítomnost netopýrů se vztahem k území nelze předpokládat, protože chybí jakékoliv vhodné možnosti pro jejich sídlení.

Výskyt konkrétního druhu v určitém území neznamená, že toto území je biotopem druhu. V daných případech se tak nemusí, resp. nemůže, jednat o biotop konkrétního druhu. Nahodilý výskyt jedinců zvláště chráněných druhů na konkrétním pozemku tedy neznamená, že by činnosti na takovém pozemku realizované měly mít povahu negativního zásahu do biotopu jedinců zvláště chráněného druhu živočicha v místě se nepravidelně vyskytujících. Musí být naopak prokázána určitá intenzita výskytu svědčící o přímé vázanosti jedinců zvláště chráněných druhů na dané pozemky, ať již by se zde nacházela přímo hnízda či úkryty těchto jedinců nebo by pozemky z hlediska životních potřeb těchto jedinců tvořily jádrovou oblast jejich biotopu.

Ačkoliv byl průzkum realizován periodicky a nebyl zaznamenán výskyt ZCHD křečka polního (*Cricetus cricetus*), nelze však vzhledem k lokalitě záměru (zemědělsky využívané polní plochy) jeho výskyt zcela vyloučit. V rámci navazující projektové přípravy by se měl proto zhotovitel projektové dokumentace zaměřit na monitoring případného výskytu i tohoto druhu ZCHD živočicha.

Vliv plánované činnosti na biologickou rozmanitost území bude nevýznamný, po rekultivaci volných ploch lze očekávat i mírné zlepšení stavu. Kácení dřevin se doporučuje provádět v období mimo vegetační sezónu, především s ohledem na hnízdění ptáků, a to v souladu s platnou legislativou (ZOPK a vyhláška č. 189/2013 Sb.), kdy kácení některých dřevin může vyžadovat povolení ke kácení dřevin rostoucích mimo les, k čemuž

byl vypracován dendrologický průzkum, avšak bez návrhu náhradní výsadby. Při nové výsadbě se doporučuje využívat autochtonní, stanovištně vhodné druhy dřevin a keřů, s preferencí plodonosných druhů, které mohou sloužit jako zdroj potravy pro ptactvo. Pro zatravnění se doporučuje regionálně odpovídající travní směsi.

Ačkoliv se lze domnívat, že realizací záměru nedojde k významnému zásahu do přirozených stanovišť a vývoje zjištěných ZCHD, je potřeba v dalších stupních projektové přípravy podrobně ověřit výskyt ZCHD rostlin a živočichů a požádat orgán ochrany přírody o udělení zákonných výjimek a souhlasů.

Orgán ochrany přírody nemá k záměru zásadní připomínky.

Příslušný úřad konstatuje, že z vyjádření neplyne, že by záměr mohl mít významně negativní vliv na životní prostředí. Ve vyjádření jsou uplatněna doporučení do dalších fází projektové přípravy.

Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče ve vyjádření uvádí, že dotčená lokalita leží mimo území chráněná ve smyslu ustanovení § 14 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů.

Příslušný úřad konstatuje, že z vyjádření neplyne, že by záměr mohl mít významně negativní vliv na životní prostředí.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí mohou oznamovatel, dotčená veřejnost uvedená v § 3 písm. i) bodě 2 zákona a dotčené územní samosprávné celky podat odvolání k Ministerstvu životního prostředí, a to podáním učiněným u OCP MHMP. Odvolací lhůta činí 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné. V odvolání musí být uvedeno, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Splnění podmínek podle § 3 písm. i) bodu 2 zákona doloží dotčená veřejnost v odvolání.

RNDr. Štěpán Kyjovský

ředitel odboru

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

- Oznamovatel (oprávněný zástupce oznamovatele) – do vlastních rukou
 - FINEP CZ, a.s., IDDS: 57zd42c

- Dotčená veřejnost veřejnou vyhláškou vyvěšením na úřední desce Magistrátu hlavního města Prahy po dobu 15 dnů, přičemž patnáctým dnem od vyvěšení se písemnost považuje za doručenou
První den zveřejnění:
Poslední den zveřejnění:

- Dotčené územní samosprávné celky ke zveřejnění na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů podle § 16 zákona (OCP MHMP žádá o zaslání dokladu o vyvěšení a sejmutí)
 - Městská část Praha 13, starosta, IDDS: zv6bsur
 - Městská část Praha-Řeporyje, starosta, IDDS: zb9bzi9

- Na vědomí
 - Hlavní město Praha, Ing. Jana Komrsková, náměstkyně primátora hl. m. Prahy pro oblast životního prostředí a klimatického plánu, Mariánské náměstí 2/2, 110 01 Praha 1
 - Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, IDDS: zpqai2i
 - Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí
 - Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče
 - Úřad městské části Praha 13, odbor životního prostředí, IDDS: zv6bsur
 - Úřad městské části Praha 13, odbor stavební (vodoprávní úřad), IDDS: zv6bsur
 - Lesy hl. m. Prahy, IDDS: 4n8xbv7
 - Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, IDDS: c2zmahu

- Spis