

- Dle rozdělovníku -

Váš dopis zn./ze dne:

Č. j.:
MHMP 892207/2025

Sp. zn.:
S-MHMP 620786/2025

Vyřizuje/tel.:
Ing. Zlata Jarkovská
236 004 322
Počet listů/příloh: **3/0**
Datum:
27.08.2025

Malešice – Polygrafická

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 předpisů (dále též „zákon“), podle ustanovení § 9a odst. 7 zákona vydává k záměru „**Malešice - Polygrafická – bytové domy**“ (dále též „záměr“), k němuž vydal OCP MHMP stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí sp. zn.: S-MHMP 34498/2017 OCP ze dne 03.09.2018 (dále též „stanovisko EIA“), v podobě podle změny dokumentace pro vydání společného povolení záměru, kterou zpracovala společnost AFRY CZ s.r.o., 06/2024 (dále též „DSP“)

souhlasné závazné stanovisko.

OCP MHMP jako příslušný úřad ověřil, že **nedošlo ke změnám záměru**, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí, zejména ke zvýšení jeho kapacity a rozsahu nebo ke změně jeho technologie, řízení provozu nebo způsobu užívání, anebo k neplnění podmínek stanoviska, které by mohlo mít významný negativní vliv na životní prostředí.

Odůvodnění:

Dne 28.05.2025 obdržel OCP MHMP žádost o vydání závazného stanoviska podle § 9a odst. 7 zákona k záměru, ke kterému bylo vydáno stanovisko EIA. Záměr byl oznámen společností Polygrafická Development, s. r. o. (IČO: 01561626, sídlo: Křižíkova 682/34a, 186 00 Praha 8). Žádost o vydání závazného stanoviska podle § 9a odst. 6 zákona byla podána společností Skanska Residential, a. s. (IČO: 02445344, sídlo: Křižíkova 682/34a, 186 00 Praha 8), která je nástupnickou společností zaniklé společnosti Polygrafická Development, s. r. o.

Podle § 9a odst. 6 zákona nejdříve 90 dnů před podáním žádosti o zahájení navazujícího řízení, nejpozději však v den podání žádosti o zahájení navazujícího řízení, předloží oznamovatel příslušnému úřadu, který vydal stanovisko EIA, dokumentaci pro příslušné navazující řízení včetně úplného popisu případných změn oproti záměru, ke kterému bylo vydáno stanovisko EIA, a včetně vyhodnocení plnění podmínek stanoviska

v dokumentaci pro příslušné navazující řízení, a to v rozsahu části, etapy nebo varianty záměru, která je předmětem navazujícího řízení.

Příslušný úřad podle § 9a odst. 7 zákona ověří na základě oznámení o zahájení řízení zaslaného tomuto úřadu správním orgánem příslušným k vedení navazujícího řízení každý záměr a vydá nesouhlasné stanovisko, jestliže došlo ke změnám záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí, zejména ke zvýšení jeho kapacity a rozsahu nebo ke změně jeho technologie, řízení provozu nebo způsobu užívání, anebo k neplnění podmínek stanoviska, které by mohlo mít významný negativní vliv na životní prostředí; takové neplnění podmínek se posuzuje jako změna záměru. Výše uvedené změny jsou předmětem posuzování podle § 4 odst. 1 písm. g) zákona. Jestliže nedošlo ke změnám záměru podle věty druhé, příslušný úřad vydá souhlasné stanovisko. V tomto souhlasném stanovisku příslušný úřad s přihlédnutím k podkladům podle § 9a odst. 1 zákona určí, které z podmínek stanoviska jsou v důsledku jiných změn záměru neproveditelné, a to případně v součinnosti s příslušnými dotčenými orgány. Pokud nebyly dokumenty podle věty první předány ve stanovené lhůtě, má se za to, že nebyly předány. Možnost změny jednotného environmentálního stanoviska, s výjimkou změny závěrů posouzení vlivů záměru na životní prostředí ve smyslu zákona, postupem podle zákona o jednotném environmentálním stanovisku tímto není dotčena.

Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, oddělení stavebního řádu, byla podána dne 22.07.2025 žádost o povolení změny využití území v podobě záměru dočasné mezideponie zařízení staveniště, tuto žádost doplnil dne 28.07.2025 pod č. j. 811504/2025. Stavební úřad výše uvedené žádosti spojil usnesením č. j. MHMP 818898/2025 ze dne 30.07.2025 a vede jediné spojené řízení ve smyslu ustanovení § 140 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, pod spis. zn. S-MHMP 641334/2025/STR.

Oznámení o zahájení řízení o změně záměru před dokončením bylo příslušnému úřadu doručeno dne 12.08.2025 (viz dopis Magistrátu hlavního města Prahy, odboru stavebního řádu, oddělení stavebního řádu; č. j. MHMP 847924/2025 ze dne 11.08.2025; dále též „oznámení o zahájení řízení“). Záměr obsahuje:

Stavba hlavní:

- budova bytového domu B1—C3

Stavba vedlejší:

- akumulační nádrž AKU C včetně připojení dešťových svodů
- retenční nádrž RN C a odvodňovací strouhy včetně propustků
- přípojka a rozvody SEK CETIN
- rozvody veřejného a areálového osvětlení
- vedení VN a trafostanice PREdi
- vedení NN PREdi
- opěrné stěny

Nestavební záměr:

- dočasná mezideponie

Spolu s DSP byl OCP MHMP předložen úplný popis změn záměru s posouzením jejich vlivů na životní prostředí – ATEM – Ateliér ekologických modelů, s. r. o., 04/2025 (dále též „podklad pro ověření záměru“). Stav podle DSP je vztažen k podobě záměru popsané v dokumentaci, která byla podkladem pro

vydání stanoviska EIA (ATEM – Ateliér ekologických modelů, s. r. o. – Mgr. Radek Jaroš; 12/2017; dále též jen „dokumentace EIA“).

V následujícím textu jsou jednotlivé změny DSP vyhodnoceny z hlediska vlivů na životní prostředí.

Z.1.3 – úpravy tras VN, NN rozvodů PREdi a SEK

V dokumentaci je navrženo nové vedení rozvodů, napojení na novou trafostanici (Z.1.6), změna trasy vedení ve vnitrobloku BC, odbočka k E1, nové vedení podél B, překročení větve 102.

II.2.2. Z.1.5 – elektromobilita – umístění venkovní nabíjecí stanice

V projektu je nově zahrnuto napojení přípojkové skříně pro umístění venkovní nabíjecí stanice pro elektromobily na severní straně větve 102 naproti objektům B1 a B2. Navrženy jsou dva stojany, které budou obsluhovat 4 parkovací stání s možností nabíjení.

Z.1.6 – umístění nové trafostanice ve větvi 106 a připojovacích bodů elektromobility

U objektu C3 dojde ke vzniku nové trafostanice, která bude napojena po úpravě tras rozvodů VN a NN. Z trafostanice budou nataženy a uloženy kabely i k místům dalších etap.

Z.5.1 – změna vnitrobloku BC včetně odvodnění dešťových svodů povrchovými korýtky do RNC

Ve vnitrobloku BC je navrženo nové vedení polygonálních cestiček, které propojí tento prostor s ulicemi na východní, západní a jižní straně. Volné plochy budou vyplněny převážně zelení (travnaté plochy, květinové záhony, okrasné keře a stromy) a také zpevněnými plochami s lavičkami a třemi hřišti.

Odvodnění dešťových vod z vnitrobloku a dešťových svodů bude zajištěno navrhovanou sítí povrchových stružek ztvárněných zahradním architektem. Voda bude sváděna do akumulární nádrže v centru vnitrobloku, která bude sloužit pro zalévání zeleně. Z akumulární nádrže dále bude voda přepadem odváděna do retenční nádrže C na jižní straně objektu, přes kterou také povede lávka. Stružky budou představovat korýtko o hloubce max. 20 cm, která budou v prostoru mimo podzemní konstrukce garáží bez těsnění dna. V této části se tedy bude v korýtkách částečně vsakovat do okolního terénu. Touto změnou dojde ke změně rozložení zelených ploch a k lepšímu využití plochy vnitrobloku.

Z.5.10a – zrušení akumulární nádrže AKU B, zrušení retenční nádrže RN B

Nově dojde ke zrušení akumulární nádrže AKU B a retenční nádrže RN B ve vnitrobloku BC. Jejich funkce budou nahrazeny akumulární nádrží AKU C a retenční nádrží RN C, které budou přijímat dešťovou vodu z prostoru celého vnitrobloku. Akumulární nádrž bude využita k zálivce stromů v dlouhodobě suché periodě roku. Zalévané stromy působí účinně pro ochlazování mikroklimatu místa.

Z.5.10b – změna polohy akumulární nádrže AKU C

Akumulární nádrž C bude touto změnou přesunuta o několik metrů blíže k objektu C1.

II.2.7. Z.5.12 – úprava velikosti a polohy retenční nádrže RN C

Na základě zpřesněného výpočtu byla upravena velikost retenční nádrže RN C z původně předpokládaných 110 m³ na 112 m³. Nádrž bude zároveň přebírat funkci původně uvažované retenční nádrže RN B o objemu 38 m³.

Z.7.1 – změna počtu a rozsahu podzemních podlaží BC

Nově došlo ke změně počtu a rozsahu podzemních podlaží objektů BC. Všechny objekty kromě B4 mají nyní 2 podzemní podlaží, u B4 je uvažováno pouze jedno podzemní podlaží. Změna počtu podzemních podlaží (nivelizace v rámci objektů záměru) má z hlediska životního prostředí nevýznamný vliv. V určité části dojde

k hlubšímu zásahu do geologického podloží a tím většímu dotčení podzemní vody, v části území se tento zásah naopak sníží. Vyrovnáním úrovně podzemí pro všechny objekty dojde ke snížení technologické náročnosti výstavby a tím ke snížení vlivů provádění stavby na životní prostředí.

Z.7.3 – změna využití parteru BC – počet obchodních jednotek

V parteru objektů došlo k navýšení rozsahu malých obchodních jednotek. V rámci EIA byla v objektech B a C uvažována výměra HPP pro retail a nebytové funkce ve výši 993 m², v aktuální dokumentaci je uvažováno s 1 385 m² HPP pro obchody.

II.2.10. Z.7.4 – změna výškových úrovní jednotlivých sekcí objektu, objekt bude mít jen jednu výškovou úroveň ± 0,000 m

Změnou dojde ke sjednocení výškové úrovně ±0,000 m celého objektu BC (246,45 m n. m.).

Z.7.5 – změna HPP a počtů stání v garáži

V rámci projektové dokumentace je mírně navýšena výměra hrubé podlažní plochy záměru. V EIA byla uvažována plocha objektů B a C celkem 16 404 m², z čehož bylo určeno 15 338 m² pro byty a 1 036 m² pro nebytové funkce (obchody a služby). V současné projektové dokumentaci je pro objekt BC uvažováno celkem s 17 115 m² HPP, z čehož je 15 730 m² určeno pro byty a 1 385 m² pro nebytové funkce (obchody). Celkem se jedná o navýšení HPP o 4,5 %, podílem dochází k navýšení ploch obchodního využití v objektech BC. V rámci celého záměru Malešice Polygrafická představuje uvedený nárůst HPP zvýšení výměry HPP o 0,9 %. V projektu dochází také k úpravě počtu parkovacích stání. V rámci EIA se uvažovalo pro objekty B a C s umístěním 176 stání v garážích a 11 stání na ulici západně od objektů. V aktuální dokumentaci je uvažováno 199 stání v garážích a 22 stání na povrchu. Jedná se o nárůst o 18 % v rámci objektů BC, vzhledem k celkovému počtu stání v areálu Malešice Polygrafická pak k nárůstu nedojde.

Nárůst výměry HPP a počtu parkovacích stání může znamenat nárůst intenzity vyvolané dopravy záměru. Vzhledem k rozsahu nárůstu a vzhledem ke skutečnosti, že nový návrh zvyšuje podíl obchodních ploch v záměru, se nejedná o významný nárůst kapacit, který by měl za následek významné zvýšení negativních vlivů na životní prostředí.

Z.7.6 – umístění vzduchotechnické šachty, úpravy zpevněných ploch

VZT šachta slouží k odvětrání garáží a má půdorysné rozměry cca. 1,7×8,9 m a je vysoká 1,7 m. Je provedena z betonu s protidešťovou žaluzií.

II.2.13. Z.7.8 – změna maximálního počtu nadzemních podlaží a výšky objektů

V návrhu došlo ke změně počtu nadzemních podlaží. Změna představuje mírné navýšení nejvyššího objektu (o 2 NP, 6,65 m). Věžový objekt se tak stane větší lokální dominantou. Potenciální vlivy dané změny by mohly zahrnovat vlivy na krajinný ráz. Pro vyhodnocení vlivů na dálkové pohledy byla zpracována vizualizace celého záměru a zákresy do 3D modelu města. Z podkladů je patrné, že objekty nebudou v panoramatu města představovat cizí nebo nepříjemný prvek. Rozdíly oproti záměru tak, jak byl posouzen v EIA a umístěn územním rozhodnutím jsou velmi malé a v dálkových pohledech málo významné. Celkový vliv záměru na pohledové charakteristiky krajiny zůstane i po změně záměru přijatelný.

Z.7.9 – vstupní platformy před objekty B1, B2 a B3

Návrh obsahuje nové vstupní platformy u objektů B1, B2 a B3. Ty se skládají z výškově uskočené části chodníků podél fasád, které umožňují bezbariérový vstup do těchto objektů a vyrovnávacích schodišť, které platformu ukončují na druhé straně. Projekt obsahuje jednu krátkou vstupní platformu pro objekt B1 a jednu dlouhou, která zajistí vstup do objektů B2 a B3.

Z.7.10 – zastavěná plocha, úprava půdorysných stop budov

Společně s úpravou výškových poměrů objektů došlo i k úpravám půdorysných stop budov. Všechny objekty jsou dle nového návrhu méně členité a více odpovídají tvaru obdélníka. Největší změnou je půdorys objektu B2, který je nyní ustoupený o 1 m směrem na jih, zatímco fasády objektů B1 a B2 jsou zarovnány v jedné přímce. Těmito změnami také došlo k mírnému zvýšení HPP (viz kap. II.2.11 – změna Z.7.5.).

Z.7.12 – změna polohy jeřábů BC

Změna polohy jeřábů při výstavbě nemůže změnit vlivy záměru na životní prostředí.

Z.7.14 – změna polohy přípojky SEK BC

Nově bude přípojka sítí elektronických komunikací (SEK) pro objekty BC provedena odbočkou do garáží pod sekcí B3. Původně bylo s touto přípojkou počítáno do objektu B4.

Z.10.4 – nově navrženo veřejné a areálové osvětlení

Novým prvkem je návrh rozmístění veřejného a areálového osvětlení. V etapě BC je plánováno 6 okruhů veřejného osvětlení, z nichž 3 okruhy budou vedeny pouze jako kabelové rezervy pro napojení navazujících etap. Předpokládaná délka nových kabelových vedení je přibližně 420 m. Pro napojení kabelových rezerv pro další etapy jsou povoleny celkem 3 kabelové spojky. Stožáry VO budou navrženy ve vzdálenosti minimálně 5 metrů od kmenů stromů a pod korunami stromů budou kabely vedeny v chráničkách ve výkopu o hloubce 35 cm. Stožáry budou uzemněny v celé trase zemnicím drátem FeZn d10mm. V místech vjezdů budou kabely uloženy do obetonovaných chrániček s krytím podle ČSN 73 6005.

Areálové osvětlení bude využito pro nasvícení místního dopravního řešení a vnitroblokových cest. Rozmístění a konkrétní typy svítidel vycházejí z architektonického návrhu. Bude se jednat o LED svítidla na sadových sloupcích o výšce 1 m, ovládaná časovým spínačem nebo senzorem denního osvětlení.

Vybudování veřejného a areálového osvětlení není významnou změnou vlivů záměru na životní prostředí a veřejné zdraví při dodržení následujících parametrů:

- osvětlovací tělesa veřejného osvětlení budou mít nulové záření do horního poloprostoru (LED svítidla budou osazena vodorovně),
- budou osazena svítidla s větší svítivou plochou, nikoliv bodovou LED,
- osvětlovací tělesa veřejného osvětlení budou zastíněna tak, aby zdroj světla přímo neosvětloval okna okolních bytových domů,
- světelný výkon zdrojů bude nastaven pouze tak, aby byl účelný pro osvětlení daného prostoru,
- v parku bude preferováno sloupkové osvětlení se svícením směrem k zemi,
- všechna osvětlovací tělesa budou mít osazena zdroje s náhradní teplotou chromatičnosti max. 2 700 K, ideálně svítidla bez modré složky záření.

Lze shrnout, že se jedná se o změny záměru, které jsou mimo podrobnost dokumentace EIA nebo které vycházejí ze zpřesnění technického řešení v rámci DSP. Tyto změny nemůžou mít významný negativní vliv na životní prostředí.

Provedení záměru v aktuálně navržené podobě nemůže mít významný negativní vliv na obyvatelstvo a veřejné zdraví, živočichy a rostliny, ekosystémy, biologickou rozmanitost, půdu, vodu, ovzduší, klima a krajinu, přírodní zdroje, hmotný majetek a kulturní dědictví. Ovlivnění předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významných lokalit či ptačích oblastí v souvislosti s uskutečněním změn záměru se též neočekává.

Dle § 9a odst. 6 předloží oznamovatel příslušnému úřadu mimo jiné vyhodnocení plnění podmínek stanoviska v dokumentaci pro příslušné navazující řízení, a to v rozsahu části, etapy nebo varianty záměru, které je předmětem navazujícího řízení. V daném případě se nemění žádná z podmínek závazného stanoviska EIA.

OCP MHMP po porovnání DSP s dokumentací EIA ověřil, že nedošlo ke změnám záměru, které by mohly mít významný negativní vliv na životní prostředí, zejména ke zvýšení jeho kapacity a rozsahu nebo ke změně jeho technologie, řízení provozu nebo způsobu užívání, anebo k neplnění podmínek stanoviska, které by mohlo mít významný negativní vliv na životní prostředí.

S přihlédnutím k výše uvedenému příslušný úřad neshledal důvody k tomu, aby v důsledku změn záměru určil některou z podmínek stanoviska EIA jako neproveditelnou.

Příslušný úřad proto ve smyslu § 9a odst. 7 zákona vydává toto souhlasné závazné stanovisko.

Poučení o opravném prostředku:

Závazné stanovisko ve smyslu ustanovení § 149 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, není samostatným rozhodnutím a nelze se proti němu odvolat. Jeho obsah je závazný pro výrokovou část správního rozhodnutí vydávaného podle zvláštních zákonů. Obsah závazného stanoviska lze napadnout v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo závazným stanoviskem podmíněno, postupem dle ustanovení § 149 odst. 7 správního řádu.

v z. Bc. Václav Linda

Ing. Tomáš Novotný

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí

podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Skanska Residential a.s., IDDS: wx58zau
2. Magistrát hlavního města Prahy, odbor stavebního řádu, oddělení stavebního řádu