

- dle rozdělovníku -

Váš dopis zn./ze dne:

-/-

Č. j.:

MHMP 1302386/2025

Sp. zn.:

S-MHMP 1073543/2025

Vyřizuje/tel.:

Ing. Jan Kulendík

236 004 219

Počet listů/příloh: **8/0**

Datum:

10.12.2025

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 „Rezidence Za Školou“ nemůže mít významný vliv na životní prostředí, a proto nepodléhá posouzení podle zákona.

1. Název záměru

Rezidence Za Školou

2. Kód záměru v Informačním systému EIA

PHA1262

3. Oznamovatel:

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

oprávněný zástupce oznamovatele: Ing. Tomáš Amort

4. Oznámení:

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

datum zpracování: říjen 2025

Zařazení záměru podle přílohy č. 1 k zákonu:

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

5. Kapacita (rozsah) záměru:

Navrženým záměrem je soubor tří bytových domů KB1,2, KB3,4 a KB5,6. V objektu KB1,2 a KB5,6 jsou navíc navrženy komerční prostory. V obou domech se jedná o obecné obchodní plochy o celkové hrubé podlahové ploše 738 m². Součástí výstavby domů je dopravní a technická infrastruktura, realizace parku ve vnitrobloku objektů, výsadba zeleně apod. V rámci záměru bude umístěno 572 nových parkovacích stání.

Celková plocha zájmového území činí cca 3 ha.

6. Umístění záměru:

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

Řešené území je vymezeno ulicemi Poncarova, Ferrariho, Jeremiášova a Klementova.

7. Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:

Záměr je navržen v jedné variantě jako stavba trvalá.

Charakter záměru

Záměr představuje výstavbu souboru tří bytových domů KB1,2, KB3,4 a KB5,6. Bytové objekty mají vždy společnou podzemní část a dvě nadzemní sekce. V podzemních podlažích budou umístěny kromě parkovacích stání také technické prostory (např. plynová kotelna, strojovny tepelných čerpadel, strojovna SHZ, UPS, rozvodny elektro) a domovní vybavení (úklid, WC, kolárny, sklady).

V objektech KB1,2 a KB5,6 jsou kromě bytových jednotek navíc navrženy komerční prostory v parteru. Jedná se o komerční prostory obecného charakteru. Součástí navrhovaného záměru jsou i vegetační úpravy, které budou zavlažovány akumulovanou dešťovou vodou. Ve vnitrobloku objektů KB1-6 bude realizován soukromý park určený pro relaxaci obyvatel bytových domů. Záměr dále počítá s realizací extenzivních zelených střech na všech bytových domech.

Projekt záměru je případně připraven i pro umístění fotovoltaických panelů na střechách objektů. V případě, že se pro toto řešení rozhodne investor či budoucí nájemce objektu, bude řešení FVE upřesněno v následujících fázích projektové dokumentace.

Možnost kumulace s jinými záměry

Při přípravě záměru, stejně tak i vypracování předkládaného záměru a bilancích dopravní, akustické i rozptylové studie, bylo počítáno s okolními realizovanými záměry v širším okolí zájmové lokality.

V širším území je uvažováno či je již povolena výstavba dalších záměrů, z nichž část bude generovat dopravu (zdroj dopravy - běžně jednotky pobyt. zařízení, domy) a část bude dopravu přitahovat (cíl dopravy - např. kanceláře, obchody), přičemž značná část dopravy z těchto záměrů bude využívat obdobnou komunikační síť, jaká bude využívána záměrem, který je předmětem oznámení. Část záměrů je přímo započtena v předchozích modelových podkladech TSK, další nezapočtené záměry pak byly do zpracovaných modelů započteny dle jejich předpokládaného rozsahu a distribuce dopravy.

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, Pradera, 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 atd. Z hlediska širších vazeb je ve všech horizontech zahrnut významný záměr Nový Zličín.

Další menší záměry v území jsou navíc zohledněny principem postupného naplňování územního plánu. Model připravovaný TSK uvažuje, že až 1/3 ze všech ploch definovaných územním plánem k zástavbě bude v provozu a generovat dopravu již v krátkodobém výhledu 5 let. Významná část takto definovaného růstu dopravy se vztahuje k dalším již povoleným či uvažovaným záměrům v území. Takto definovaným nárůstem jsou pak v modelu zohledněny veškeré v úvahu připadající záměry v území s dostatečnou rezervou (reálně lze předpokládat, že nebude takováto náplň územního plánu v daném horizontu realizována). Model tedy zohledňuje předpokládaný nárůst dopravy v celé širší oblasti. Je tedy možné konstatovat, že základní model pro rok 2031, založený na výhledovém modelu TSK, který již zohledňuje etapovou výstavbu vybraných významných záměrů v okolí, stejně jako dalších menších záměrů v území formou postupného naplňování územního plánu, i předpokládaný růst obecné dopravy na území hl. m. Prahy, je vytvořen s takovými předpoklady, které jednoznačně definují kumulativní dopad záměru s dalšími v úvahu připadajícími záměry v širším území, jejichž realizace připadá v úvahu v daném časovém horizontu.

Záměr je součástí širší rozvojové lokality Západního Města, pro kterou byla zpracována Urbanistická studie (autor spol. AHK Architekti), která zároveň slouží i jako podklad pro změnu ÚP. Tato studie představuje variantu maximálního naplnění celého rozvojového území a byla na základě principu předběžné opatrnosti zvolena jako podklad pro vypracování dlouhodobého horizontu náplně ÚP (2050).

Tento výhled tedy představuje maximální očekávaný rozvoj celého širšího území a zahrnuje kumulace se všemi v úvahu připadajícími záměry v území. Stav dopravy pro výhledový model územního plánu (orientačně 2050) je uvažován dle podkladů od IPR Praha pro platný výhled územního plánu, který počítá s dostavbou komunikační sítě a s naplněním rozvojových ploch na území Prahy podle tohoto plánu.

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

Navrhovaný bytový soubor se nachází v západní části Prahy a navazuje na dříve realizovanou zástavbu oblasti Západního Města. Záměr tvoří celkem 6 bytových domů – KB1,2, KB3,4 a KB5,6, které mají vždy společnou podzemní část a dvě nadzemní sekce. V objektech KB1,2 a KB5,6 jsou kromě bytových jednotek navíc navrženy komerční prostory v parteru. Jedná se o komerční prostory obecného charakteru, v této fázi projektové dokumentace bez specifikace využití.

- **Plocha řešeného území:** 29 558 m²
- **Počet objektů:** 3 (6)

- **Počet nadzemních podlaží:** max 12 NP
- **Podzemní podlaží:** 2 PP, slouží především k parkování
- **Způsob vytápění:** tepelná čerpadla vzduch-voda, bivalentní zdroj: tři plynové kotelny (278 kW, 436 kW a 436 kW)

Řešení veřejného prostoru a sadové úpravy

Zeleň je navržena ve formě soukromého parku, sadových úprav ve veřejném prostoru a dále záměr počítá s realizací extenzivních zelených střech na všech bytových domech. Součástí záměru jsou dále chodníky, mobiliář a stromořadí.

Dopravní řešení

- **Napojení:** hlavní vjezd z ulice Ferrariho a dále směrem k ul. Poncarova, vedlejší vjezd z nově vybudované komunikace
- **Parkování:** 572 parkovacích stání (514 v garážích a 58 na povrchu)
- **Pěší a cyklisté:** samostatné stezky, napojení na stávající cyklotrasy

Etapizace výstavby

Realizace posuzovaného záměru je předpokládána postupně po jednotlivých domech KB1,2, KB5,6 a KB3,4 s odstupem cca 12 měsíců. Výstavba bude rozdělena na 3 etapy. Jednotlivé fáze výstavby a harmonogram jsou popsány v kap. B.III.4 Hluk a vibrace a D.1.3. Vlivy na hlukovou situaci a další fyzikální charakteristiky předkládaného oznámení.

- Předpokládaný termín zahájení stavebních prací 09/2027
- Předpokládaný termín dokončení stavebních prací 09/2033

Termín realizace stavby je orientační, závislý na časovém postupu přípravy projektové dokumentace v jednotlivých stupních a době jejího projednání. Předpokládaná doba výstavby bude stanovena dodavatelem stavby.

Záměr nespadá do režimu zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a o omezování znečišťování, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů (zákon o integrované prevenci). Porovnání s nejlepšími dostupnými technikami (BAT), s nimi spojenými úrovněmi emisí a dalšími parametry proto nebylo provedeno.

Opatření k prevenci, vyloučení a snížení všech významných nepříznivých vlivů na životní prostředí jsou uvedena na str. 43–45 oznámení. Tato opatření se týkají fáze přípravy, výstavby i provozu záměru.

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 obdrženým vyjádřením veřejnosti, dotčené veřejnosti, dotčených orgánů a dotčených územních samosprávných celků a k případným výsledkům jiných environmentálních hodnocení podle příslušných právních předpisů.

Příslušný úřad na podkladě oznámení, vyjádření k němu obdržených, po ohledání místa samého a podle kritérií uvedených v příloze č. 2 k zákonu došel k následujícím závěrům:

Záměrem je novostavba celkem šesti budov určených převážně pro bydlení, doplněných o komerční prostory v parteru. Stavba zahrnuje nezbytnou technickou a dopravní infrastrukturu, hrubé terénní úpravy, zpevněné plochy, drobnou architekturu a sadové úpravy.

Záměr neumisťuje průmyslové provozy nebo velké skladové prostory s velkými nároky na energie nebo dovoz surovin a zboží.

Vytápění areálu bude realizováno tepelnými čerpadly vzduch-voda. Jako bivalentní zdroj vytápění budou sloužit 3 plynové kotelny. Parkování bude umožněno v podzemních garážích a na parkovištích na terénu. Celkový počet navržených parkovacích stání je 572.

Z hlediska širších komunikačních souvislostí řešená lokalita leží v poměrně výhodné komunikační poloze, leží v krátké vazbě na průběh páteřních komunikací – ulice Jeremiášova, Rozvadovská spojka, Poncarova a blízký Pražský okruh. Polyfunkční soubor bude dopravně napojen z komunikace Ferrariho a budoucí obslužné komunikace. Dostupnost navrhovaného souboru prostředky městské hromadné dopravy lze považovat za velmi dobrou s ohledem na krátkou vazbu na vestibul stanice metra trasy B „Stodůlky“ a navazující autobusovou zastávku, kterou v současné době projíždí cca 6 autobusových linek MHD.

Přílohou oznámení jsou Dopravně inženýrské podklady zpracované společností European Transportation Consultancy, s.r.o. (dále též „DIP“), které dají přehled jak o současném stavu dopravy, tak o budoucím stavu v řešené lokalitě po zprovoznění navrhovaného bytového komplexu. Podkladem pro vypracování byly DIP poskytnuté společností TSK hl. m. Prahy, a.s. (04/2022, 03/2023 a 05/2025) a IPR Praha (01/2023 a 01/2025).

Pro kumulativní posouzení vlivu záměru a navýšené požadové dopravy byly v DIP řešeny 3 modely intenzity dopravy:

- Model 1, rok 2025,
- Model 2, rok 2031,
 - o bez realizace záměru,
 - o se záměrem,
 - o rozpad dopravy záměru,

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

Dopravní podklady pro výhledové období naplnění územního plánu počítají s dostavbou komunikační sítě a s naplněním rozvojových ploch podle tohoto plánu.

Provedené modelové výpočty byly zpracovány pro průměrný pracovní den. Dle DIP je očekáváno celkem 670 příjezdů a 670 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 5 příjezdů a odjezdů nákladních vozidel za 24 hodin. Ve špičkové ranní hodině lze očekávat zhruba 38 příjezdů a 96 odjezdů, ve špičkové odpolední hodině pak do 79 příjezdů a 55 odjezdů. V noci (22:00-6:00) předpokládá maximálně 33 příjezdů a 33 odjezdů výhradně osobních vozidel. Součástí přiložené dopravní studie byly také kartogramy intenzit automobilové dopravy pro jednotlivé stavy, případně i směrové rozdělení dopravy.

Dále došlo ke kapacitnímu posouzení křižovatky Poncarova x Ferrariho a Jeremiášova x Poncarova. Posouzení bylo provedeno na výhledové intenzity dopravy včetně přetížení od uvažovaného záměru, a to pro rok 2031. Provedené kapacitní výpočty prokázaly, že posuzované křižovatky ve všech stavech kapacitně vyhoví. Požadovaná úroveň kvality dopravy dle ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích byla pro všechny posuzované stavy splněna.

Součástí předloženého oznámení je rozptylová studie, kterou zpracovala RNDr. Marcela Zambojová v červnu 2025, jejímž cílem bylo vyhodnocení vlivu výstavby a provozu záměru na kvalitu ovzduší v dotčeném území.

Současnou kvalitu ovzduší v místě navrhovaného záměru je možné vyhodnotit na základě pětiletých průměrů koncentrací znečišťujících látek publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem pro potřeby zákona č. 201/2021 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů. Tato data jsou uváděna pro čtverce 1x1 km. Výpočtová oblast zasahuje do čtverce 450546. V rámci rozptylové studie byly použity údaje z let 2019-2023. Záměr je umisťován do lokality, kde dle map pětiletých klouzavých průměrů imisních koncentrací dosahují průměrné roční imisní koncentrace NO₂ hodnoty 17 µg/m³, PM₁₀ hodnoty 17,5 µg/m³, PM_{2,5} hodnoty 12,3 µg/m³, benzenu hodnoty 1,1 µg/m³ a benzo(a)pyrenu (B(a)P) hodnoty 0,5 ng/m³. U průměrných 24hodinových koncentrací PM₁₀ činí 36. nejvyšší koncentrace 30 µg/m³.

V řešeném území tak nedochází k překračování imisních limitů u žádné ze sledovaných znečišťujících látek, imisní koncentrace znečišťujících látek jsou výrazně pod hodnotami imisních limitů.

Vliv provozu záměru na kvalitu ovzduší v jeho okolí byl hodnocen na základě rozptylové studie z června 2025. Rozptylová studie hodnotí míru vlivu realizace posuzovaného návrhu izolovaně a také kumulativně spolu s navýšenou automobilovou dopravou nesouvisející s řešeným záměrem na okolní silniční síti. Kumulativní imisní příspěvek je počítán pro předpokládaný rok dokončení záměru 2031 a pro dlouhodobý výhled po naplnění územního plánu. Dle závěrů rozptylové studie provozem záměru nedojde k takovému navýšení imisních koncentrací všech emitovaných škodlivin, které by způsobilo překročení platných imisních limitů.

Rozptylová studie se zabývala rovněž fází výstavby záměru. Pro snížení vlivu stavebních prací na imisní situaci jsou v oznámení uvedena opatření. Při jejich aplikaci lze očekávat, že vliv na kvalitu ovzduší v období výstavby bude vzhledem k časové omezenosti přijatelný.

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

Klima dotčené oblasti odpovídá dlouhodobému standardu charakteristickému pro danou část republiky. Z dosavadních či případných výhledových změn klimatu nevyplynou ve vztahu k záměru a ke stavu životního prostředí v dotčeném území žádná významná rizika.

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. Vzhledem k rozsahu výstavby lze konstatovat, že objem emisí skleníkových plynů při výstavbě bude z hlediska celkového klimatu nevýznamný.

Mezi mitigační opatření záměru patří instalace tepelných čerpadel jako primárního zdroje tepla. Mezi adaptační opatření poté patří vybudování modrozelené infrastruktury, která zahrnuje sadové úpravy, řešení záchyty a využití srážkových vod a dále extenzivní zelené střechy.

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

Pro vyhodnocení zdrojů hluku ve fázi výstavby i provozu záměru byla vypracována akustická studie (Greif-akustika s.r.o., 07/2025).

Dle provedených výpočtů v akustické studii je patrné, že při dodržení v akustické studii uvedených zásad ke snížení hluku ze stavební činnosti bude hluk ze stavební činnosti v rámci záměru pod hygienickým limitem $L_{Aeq,7-21h} = 65$ dB u nejbližší obytné zástavby. Součástí záměru, potažmo součástí akustické studie jsou navržena opatření ke snížení hluku ze stavební činnosti.

Na akustickou situaci v lokalitě má dominantní vliv provoz na ulici Jeremiášova a Poncarova, v širším okolí ovlivňuje akustickou situaci provoz na vzdálenějších komunikacích, zejména na komunikacích D0 na jihu, Rozvadovská spojnka na severu či ulice Radlická na východě.

Ve studii je porovnávána očekávaná hluková zátěž v roce 2031 bez výstavby plánovaného záměru se stavem po jeho výstavbě. Dále je hodnocen výhledový horizont územního plánu ve variantě A (reálné) a variantě B (maximální). Pro vyhodnocení bylo zvoleno 10 kontrolních bodů v blízkém okolí záměru.

Po zprovoznění záměru dojde v území ke změně hlukového zatížení, přičemž převládá nárůst hladin hluku. V průměru půjde o nárůst do 1 dB v denní i noční době. I přes navýšení hlukového zatížení však nedojde k překročení platných hygienických limitů.

Z hlediska ochrany před hlukem akustická studie stanovila minimální požadavky na zvukovou izolaci pláště budov a oken.

Ve studii byl dále posouzen hluk z provozu stacionárních zdrojů osazených vně objektu a hluk z provozu na neveřejných komunikacích. Stanovené hygienické limity hluku pro dané zdroje budou zajištěny.

Hygienické limity v území nebudou vlivem zprovoznění záměru překročeny.

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 (RNDr. Marcela Zambojová, červenec 2025), která je přílohou oznámení. Z výsledků studie je zřejmé, že z hlediska vlivu na veřejné zdraví lze řešený záměr „Rezidence Nad Školou“ 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.

Posuzovaný záměr nebude zdrojem vibrací. Během výstavby může dojít vlivem průjezdů těžkých nákladních automobilů a stavebních strojů a dalších stavebních pracích k lokálnímu výskytu zvýšených vibrací. Zařízení s velkými zdroji vibrací (např. kompresory) budou umístěny na vlastním základu, popř. opatřeny gumovým podložením. Výskyt jmenovaných zařízení bude převážně krátkodobý a omezí se pouze na denní dobu. Výraznější projev vibrací lze obecně očekávat do vzdálenosti řádově jednotek metrů od zdroje vibrací. Vzhledem k blízkosti stávající obytné zástavby bude nutné pro omezení případného negativního vlivu stavebních prací zajistit na stavbě pružné uložení rotujících a vibrujících strojních zařízení (např. míchačky, svářečky apod.) podložením pryžovými pásy. Mimo pracovní dny nebudou prováděny práce, které by byly zdrojem nadměrných vibrací přenášených do vnitřního prostoru okolních hlukově chráněných objektů.

Přílohou oznámení je studie zastínění (DEKPROJEKT s.r.o., březen–červen 2025), která se věnuje zastínění okolní zástavby záměrem. Chráněná zástavba v okolí je v dostatečné vzdálenosti a nebude negativně ovlivněna z hlediska denního osvětlení.

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

Záměr si vyžádá trvalé odnětí z ploch zemědělského půdního fondu (dále též „ZPF“) o rozloze 15 242 m² – II. třída ochrany a dočasné zábory o rozloze 3 756 m² – II. třídy ochrany. Odnětí ze ZPF bude v zastavitelných plochách SMJ - H.

Zájmové území je v současném stavu nezastavěné, jedná se o zemědělskou plochu v současnosti k zemědělským účelům nevyužívanou. Zemědělsky využívaná je pouze část potřebná pro ZOV jižně od ul. Ferrariho. Na části plochy se v současné době nachází deponie zeminy.

K záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa nebude docházet.

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.

Záměr se nenachází v ochranném pásmu vodních zdrojů.

Zájmová lokalita se nenachází v záplavovém území dle zákona č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zásobování vodou bude zajištěno napojením na stávající vodovodní řady.

Splaškové vody z lokality budou napojeny do stávající splaškové kanalizační stoky KT 300 v ulici Ferrariho. Konečným recipientem splaškových vod je ÚČOV Praha na Císařském ostrově.

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. Ty jsou řešeny jako kombinované akumulačně-retenční nádrže, popřípadě oddělené akumulační a retenční nádrže, přičemž akumulační objem bude využíván pro závlahu zeleně každého z objektů. Retenční nádrže navržené jako otevřené mají předřazené akumulační nádrže před retencí. Celkem je navrhováno 6 akumulačních nádrží, každá o objemu 15 m³. Retenční nádrže jsou navrženy 3 podzemní a 3 povrchové.

V lokalitě záměru se nenachází žádná vodní plocha, vodoteč ani využitelná zvědeň podzemní vody. K ovlivnění vodního režimu prakticky nedojde.

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

Lokalita záměru se nachází na okraji města. Jedná se o nezastavěnou rozvojovou plochu, která je vedena jako orná půda (ačkoliv v současnosti nevyužívaná, zemědělsky využívaná je pouze část potřebná pro ZOV jižně od ul. Ferrariho), částečně se na lokalitě nachází deponie zeminy. Součástí záměru jsou sadové úpravy, které zvýší diverzitu prostředí, a tím zvýší ekologickou hodnotu místa.

Přímo v dotčeném území se nenacházejí žádné registrované významné krajinné prvky (dále jen „VKP“), resp. navržené k registraci ani taxativně vyjmenované VKP dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Výstavba záměru nezasahuje žádné prvky ÚSES.

V dotčeném území se nenachází žádný památný strom.

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

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.

Přílohou oznámení jsou Výsledky přírodovědného průzkumu a rámcové zhodnocení vlivu záměru na zájmy chráněné zákonem č. 114/1992 Sb. (Doc. PaedDr. Jan Farkač, CSc. a Mgr. Lucie Brejšková, Ph.D., červen 2025).

Celkově lze konstatovat, že území je v současné době ochránářsky nevýznamné. Z hlediska přítomnosti zjištěných druhů cévnatých rostlin, bezobratlých živočichů a obratlovců lze konstatovat, že se jedná jen o naprosto běžné druhy, široce rozšířené i na člověkem silně stresovaných lokalitách v příměstském/městském prostředí, které nemají k území žádný výhradní vztah, protože jejich eurytopnost a flexibilita jim umožňuje přežívat kdekoliv.

V zájmovém území nebyly nalezeny žádné zvláště chráněné nebo jinak ochránářsky významné druhy savců. Ze skupiny obojživelníků a plazů nebyli zaznamenáni žádní zástupci, taktéž nebylo nalezeno stanoviště vhodné pro jejich výskyt. V zájmovém území byl zaznamenán jeden ohrožený, zvláště chráněný druh rorýs obecný (*Apus apus*) při přeletu, v území spolehlivě nehnízdí. Vzhledem k charakteru zájmového území a jeho okolí využívají ptáci danou lokalitu především jako potravní biotop.

Po skončení výstavby je pravděpodobné, že nově vytvořené biotopy i vzhledem k rozrůzněnosti předpokládaných sadových úprav utvoří nové prostředí příznivější pro přežívání většího počtu druhů živočichů.

Přílohou předloženého oznámení je „Dendrologický průzkum“ zpracovaný společností Ing. Jan Švejkovský-JENA-firma služeb - Ing. Věra Filipová, Ing. Lucie Sedláčková v červenci 2025. V rámci průzkumu bylo popsáno 20 položek (keřů a porostů). Kritéria pro kácení dřevin se řídí zákonem č. 114/1992 Sb. a prováděcí vyhláškou č. 189/2013 Sb. Povolení dle tohoto zákona je nutné pro kácení nadlimitních dřevin, tj. dřevin o obvodu kmene 80 cm a více měřeném ve výšce 130 cm nad zemí a dále pro zapojené porosty dřevin jejichž plocha je více než 40 m². Ze studie vyplynulo, že v zájmovém území se nachází jedna „nadlimitní“ položka, jejíž kácení bylo ovšem již povoleno v rámci samostatného řízení. Ostatní zeleň je „podlimitní“ a tvoří je malé rozvolněné solitérní nálety či zapojené nálety do celkové výměry 40 m². Ke kácení z důvodu kolize s plánovaným záměrem je určena většina inventarizovaných dřevin. Pro kácení nebude nutné povolení ke kácení dřevin dle zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Součástí záměru jsou vegetační úpravy, které řeší celkovou kompozici parteru se zohledněním prostorových vazeb, navrhované zástavby a širšího krajinného kontextu Stodůlek. Cílem návrhu vegetačních úprav je mimo estetické funkce i mikroklimatická funkce - tedy pozitivní ovlivnění lokálního mikroklimatu zároveň se zvýšením vzdušné vlhkosti a podporou zadržování dešťové vody v sídle. Součástí řešení jsou i střešní zahrady v rámci objektů. Návrh zahrnuje výsadbu keřů, vyšších travin, trvalek a solitérních stromů či stromořadí.

Celkem je do řešené lokality navrženo 69 solitérních stromů k výsadbě a dále množství keřů a popínavých rostlin, jejichž přesné počty/plochy budou upřesněny v následující fázi projektové dokumentace. Množství sázené zeleně bude značně převyšovat zeleň kácenou.

Přehled předpokládaných vegetačních úprav je uveden v přiloženém výkrese C.4.2.2 Situace výsadby (Aterliér Rouge, červenec 2025).

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

Vzhledem k charakteru lokality, do které je záměr umisťován, a vzhledem k jeho charakteru lze konstatovat, že záměr nemůže mít významný negativní vliv na krajinu v dotčené lokalitě.

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.

Přímo v zájmovém území posuzovaného záměru ani v jeho blízkosti se nenachází žádné movité ani nemovité kulturní památky či jejich ochranná pásma. Posuzovaný záměr se nachází mimo Pražskou památkovou rezervaci či památkovou zónu. Dotčené území nezasahuje do ochranného pásma Pražské památkové rezervace.

V souvislosti s realizací předmětného záměru se nepředpokládá narušení městské památkové rezervace nebo ovlivnění kulturních památek. Nedojde k negativnímu dotčení kulturních a historických hodnot.

V případě archeologického nálezu v průběhu výstavby je povinností ihned nález oznámit stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče a učinit nezbytná opatření, aby nález nebyl poškozen nebo zničen, pokud o něm nerozhodne stavební úřad po dohodě s orgánem státní památkové péče, popř. archeologickým pracovištěm.

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

V době výstavby bude docházet ke vzniku zejména stavebních odpadů, obalů, barev, rozpouštědel a komunálního odpadu.

V době provozu záměru budou vznikat zejména běžné komunální a zahradní odpady v kategorii ostatní. V malé míře se předpokládá i vznik nebezpečných odpadů. S veškerými odpady bude nakládáno ve smyslu ustanovení zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů.

Záměr nemůže mít z hlediska množství či charakteru odpadů 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.

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

Z provedeného zjišťovacího řízení nevyplynula žádná doporučení pro zpracování podkladů k žádosti o jednotné environmentální stanovisko. V obdržených vyjádřeních byla však uplatněna doporučení pro další fáze projektové přípravy záměru, viz níže v textu.

2. Úkony před vydáním rozhodnutí:

Oznámení záměru bylo OCP MHMP předloženo dne 24.10.2025. Z obsahu oznámení vyplývá, že se jedná o záměr naplňující § 4 odst. 1 písm. c) zákona, a to ve vztahu k bodu 109 (Parkoviště nebo garáže s kapacitou od stanoveného limitu 500 parkovacích stání pro celou stavbu) 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 03.11.2025. 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 PHA1262. 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 03.11.2025. 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 03.12.2025. Podle § 6 odst. 6 k vyjádřením zaslaným po lhůtě příslušný úřad nepřihlíží.

Celkem bylo příslušnému úřadu zasláno 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 říjnu 2025 Mgr. Kateřinou Šulcovou – 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 Západní Město "Rezidence nad Školou" (ETC - European Transportation Consultancy, s.r.o., Ing. Souček, Ing. Tesař, červenec 2025),
- Akustická studie - ZÁPADNÍ MĚSTO - REZIDENCE NAD ŠKOLOU (Greif-akustika, s.r.o., červenec 2025),
- Rozptylová studie (RNDr. Marcela Zambojová, červen 2025),
- Posouzení vlivů na veřejné zdraví (RNDr. Marcela Zambojová, červenec 2025),
- Výsledky přírodovědného průzkumu a rámcové zhodnocení vlivu záměru na zájmy chráněné zákonem č. 114/1992 Sb. (Doc. PaedDr. Jan Farkač, CSc., Mgr. Lucie Brejšková, Ph.D., červen 2025),
- Dendrologický průzkum (Ing. Jan Švejkovský-JENA-firma služeb - Ing. Věra Filipová, Ing. Lucie Sedláčková, červenec 2025),
- Studie zastínění (DEK Projekt s.r.o., červen 2025).

Oznámení je doplněno situacemi záměru a výkresovou částí.

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). Ta jsou zveřejněna spolu se závěrem zjišťovacího řízení v IS EIA (www.cenia.cz/eia) pod kódem PHA1262.

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

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

- Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí, vyjádření č. j. MHMP 1128036/2025 ze dne 13.11.2025,
- Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče, vyjádření č. j. MHMP 1230383/2025 ze dne 18.11.2025,
- Městská část Praha 13, vyjádření Zn: 549/star/2025 ze dne 20.11.2025,
- Úřad městské části Praha 13, odbor stavební – vodoprávní úřad, vyjádření č.j. P13-201644/2025 ze dne 25.11.2025,
- Hygienická stanice hlavního města Prahy se sídlem v Praze, vyjádření č. j. HSHMP 60665/2025 ze dne 28.11.2025,

5. Vypořádání vyjádření obdržených v průběhu zjišťovacího řízení:

Příslušný úřad obdržel v průběhu zjišťovacího řízení celkem 5 vyjádření. Níže je shrnuta podstata zaslaných vyjádření. Vypořádání příslušným úřadem je v textu odlišeno kurzívou.

Magistrát hlavního města Prahy, odbor ochrany prostředí (OCP MHMP) nemá připomínky z hlediska lesů a lesního hospodářství, z hlediska odpadů, z hlediska myslivosti.

Z hlediska ochrany ovzduší konstatuje, že provedené hodnocení vlivu provozu a výstavby záměru na kvalitu ovzduší považuje za dostatečné a nemá k němu zásadní připomínky. Sděluje, že záměr o navržených parametrech je v daném území z hlediska ochrany ovzduší přijatelný. V období výstavby však požaduje aplikovat všechna navržená opatření ke snížení prašnosti. OCP MHMP z hlediska ochrany ovzduší nepožaduje posouzení záměru dle zákona.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu OCP MHMP konstatuje, že v místě záměru se nachází pole a deponie zeminy. Dle textu oznámení bude trvale odejmuto 15 242 m² a dočasně 3 756 m². Jde o zemědělskou půdu II. třídy ochrany. Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu nemá OCP MHMP k oznámení připomínky a projednávání záměru v dalších stupních procesu EIA nepožaduje.

Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, považuje předložené oznámení za dostatečně zpracované a nepožaduje pokračovat v dalším stupni procesu EIA.

Z vodohospodářského hlediska nemá OCP MHMP k oznámení připomínky a projednávání záměru v dalších stupních procesu EIA nepožaduje.

Komentář příslušného úřadu:

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

Magistrát hlavního města Prahy, odbor památkové péče (OPP MHMP) nepožaduje podrobit záměr dalšímu posuzování podle zákona č. 100/2001 Sb. OPP MHMP upozorňuje na fakt, že je záměr zamýšlen na území s archeologickými nálezy a stavebník má tedy již od doby přípravy stavby oznamovací povinnost

dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vůči Archeologickému ústavu.

Komentář příslušného úřadu:

Jedná se o upozornění, které směřuje do dalších fází povolení záměru. Vzhledem k charakteru připomínky dále bez komentáře.

Městská část Praha 13 nemá k předloženému oznámení připomínky a nepožaduje posouzení záměru. Uvedená upozornění se týkají platných právních předpisů.

Komentář příslušného úřadu:

Vzhledem k charakteru vyjádření bez komentáře.

Úřad městské části Praha 13, odbor stavební – vodoprávní úřad nepožaduje podrobit záměr dalšímu posuzování podle zákona. V rámci svého vyjádření však upozorňuje na navržené vodohospodářské řešení záměru.

Komentář příslušného úřadu:

Upozornění, které se týká navrženého vodohospodářského řešení záměru, směřuje do další fáze projektové přípravy záměru a vyplývá z povinností daných příslušnými právními předpisy.

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. V rámci řešeného území není dle předložené dokumentace předpoklad negativního vlivu záměru na veřejné zdraví.

Komentář příslušného úřadu:

Vzhledem k charakteru vyjádření bez komentáře.

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
 - Stodůlky JIH 2 a.s. – oprávněný zástupce oznamovatele: 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
- 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 a speciální stavební úřad vodoprávní), IDDS: zv6bsur
 - Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, IDDS: c2zmahu
- Spis