HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
MAGISTRÁT HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY
Odbor územního rozvoje
Oddělení specializovaných činností a koordinace

MHMPXPS66ZZM

Mgr. Lucie Zatloukalová
U Kapličky 1632
250 88 Čelákovice
ID DS: wx58zau

Váš dopis zn./ze dne:
R/2026/223522
Č. j.:
MHMP 1087228/2026
Sp. zn.:
S-MHMP 968735/2026

Vyřizuje/tel.:
Ing. Lenka Skokanová
770 326 319
Počet listů/příloh: **7/0**
Datum:
11.11.2026

KOORDINOVANÉ ZÁVAZNÉ STANOVISKO
Magistrátu hl. m. Prahy
podle § 176 stavebního zákona

Magistrát hl. m. Prahy jako dotčený orgán ve smyslu ustanovení § 136 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) vydává dle § 176 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) koordinované závazné stanovisko. Dle přílohy č. 1 nařízení ředitele Magistrátu hl. m. Prahy č. 1/2026 k úkolům odborů Magistrátu hl. m. Prahy a zvláštních organizačních jednotek Magistrátu hl. m. Prahy při výkonu státní správy v přenesené působnosti, zajišťuje a vydává za Magistrát hl. m. Prahy koordinované závazné stanovisko odbor územního rozvoje.

Dne 30.09.2026 byla podána žádost společnosti Skanska Residential a.s., se sídlem Křižíkova 682/34a, 186 00 Praha 8, IČ: 02445344, kterou na základě pověření ze dne 07.01.2026 zastupuje paní Mgr. Lucie Zatloukalová, nar. 27.05.1980, bytem U Kapličky 1632, 250 88 Čelákovice, ve věci záměru:

„Malešice – Polygrafická, bytové domy – etapa 3, ul. Polygrafická, Praha 10“ na pozemku parc. č. 723/16 v k. ú. Malešice (dále jen „záměr“).

Vzhledem k tomu, že požadavky na ochranu všech dotčených veřejných zájmů, které Magistrát hl. m. Prahy hájí, nejsou v rozporu, vydává tímto odbor územního rozvoje

souhlasné koordinované závazné stanovisko.

Záměr byl shledán jako přípustný dle požadavků na ochranu následujících dotčených veřejných zájmů:

I. Magistrát hl. m Prahy, odbor bezpečnosti

dle ustanovení § 15 odst. 5 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

souhlasí s povolením výše uvedeného záměru bez podmínek.

Elektronický podpis: 11.11.2026
Certifikát autora podpisu:
Jméno: Filip Foglar
Vydal: ACAeID3.3 - Issuing Certificate
Platnost do: 30.3.2027 17:52 +02:00

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

dle § 2 odst. 1 a § 6 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o JES“)

posoudil výše uvedený záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí jako přípustný bez podmínek.

Jednotné environmentální stanovisko se vydává namísto těchto správních úkonů:

- závazné stanovisko dle ust. § 104 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Odůvodnění:

Společnost Skanska Residential a.s., se sídlem Křižíkova 682/34a, 186 00 Praha 8, IČ: 02445344, kterou na základě pověření ze dne 07.01.2026 zastupuje paní Mgr. Lucie Zatloukalová, nar. 27.05.1980, bytem U Kapličky 1632, 250 88 Čelákovice, podala dne 30.09.2026 „Žádost o vyjádření nebo závazné stanovisko dotčeného orgánu“, kterou odbor územního rozvoje posoudil podle skutečného obsahu jako žádost o vydání koordinovaného závazného stanoviska podle § 176 stavebního zákona.

Jako podklad pro vydání koordinovaného závazného stanoviska k záměru byla předložena dokumentace pro povolení záměru „Malešice – Polygrafická, etapa 3“ z 06/2026, kterou zpracovala společnost AFRY CZ s.r.o., IČ: 45306605, se sídlem Magistrů 1275/4, 140 00 Praha 4, zodpovědný projektant Ing. Daniel Šimpach, ČKAIT 0102403 (dále jen „dokumentace“).

Vzhledem k tomu, že se jedná o zvlášť složitý případ, odbor územního rozvoje usnesením ze dne 29.10.2026, č. j. MHMP 1045794/2026, prodloužil lhůtu pro vydání koordinovaného závazného stanoviska o 30 dnů na celkových 60 dnů a současně o prodloužení lhůty žadatele vyrozuměl.

Předmětem záměru je výstavba bytových domů – objektů s funkcí bydlení v kombinaci s objekty s převažující funkcí bydlení obsahující v parteru také prostory pro obchod a služby. V návaznosti na tyto objekty se zde dále umisťuje potřebná technická infrastruktura.

Ad I. Magistrát hl. m Prahy, odbor bezpečnosti

Záměrem nejsou ohroženy chráněné zájmy ochrany obyvatelstva z pohledu § 2 písm. e) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Záměr je využitelný z hlediska improvizovaného ukrytí a návrh improvizovaného úkrytu je součástí předložené projektové dokumentace (část D.1). Návrh improvizovaného úkrytu je zpracován v souladu s metodickou pomůckou 'Sebeochrana obyvatelstva ukrytím' vydanou Ministerstvem vnitra – generálním ředitelstvím Hasičského záchranného sboru ČR v roce 2001.

V oblasti dotčené záměrem se nenachází stavby civilní ochrany podle § 7 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, evidované podle § 15 odst. 2 písm. g) téhož zákona.

Záměr se nenachází v inundačním území vodních toků Vltavy a Berounky na území hlavního města Prahy vymezeném podle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Posouzení se vztahuje výhradně k těmto dvěma vodním tokům. Z tohoto důvodu záměr nemůže ovlivnit průběh případné povodně ani odtokové poměry na Vltavě a Berounce a není nutné plánovat povodňové záchranné a zabezpečovací práce ve vztahu k těmto vodním tokům.

Záměr se nenachází v zóně havarijního plánování podle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů. Není tak nutné řešit ochranu obyvatelstva před vlivy nebezpečných látek a plánovat opatření k zabezpečení ochrany jeho života, zdraví a majetku.

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

Jelikož je předmětem záměr, u kterého bylo provedeno posouzení vlivů podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, je dle § 14 písm. a) bodu 1 zákona o JES příslušný k vydání jednotného environmentálního stanoviska odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy (dále jen „OCP MHMP“).

Vzhledem k tomu, že předmětný záměr podléhá povolování podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vydává se podle § 2 odst. 1 zákona o JES toto jednotné environmentální stanovisko.

Z hlediska ochrany vod:

Zásobování vodou:

Objekty budou zásobovány vodou z veřejné vodovodní sítě přípojkami (vodovodní řady pro veřejnou potřebu byly povoleny samostatným rozhodnutím).

V rámci záměru se navrhuje **stavební objekt SO 14b (813 – VOR)**, který se zaobírá napojením řadu „V3“ a „V4“ na hlavní řad (přeložený vodovodní řad DN300 LT) a následné jeho přivedení k obytnému komplexu.

Řad „V3“ má délku 69,88 m a je navržena v dimenzi DN 150 LT. Z větve jsou vyvedeny dvě přípojky, a to k objektu „B1-B4 a C1-C3“ a k objektu „E1“. Distribuce mezi ostatními objekty je zabezpečena vnitřním ZTI rozvodem. Na konci řadu je navržen podzemní hydrant PH6 DN 80.

Řad „V4“ má délku 29,00 m a je navržen v dimenzi DN 150 LT. Z větve je vyvedena přípojka k objektu „D1-D5, E2-E4“. Distribuce mezi ostatními objekty je zabezpečena vnitřním ZTI rozvodem. Na konci řadu je navržen podzemní hydrant PH9 DN 80.

Vodovodní řad V3 byl povolen rozhodnutím (stavební povolení) ÚMČ Praha 10 č.j. P10-009560/2024 ze dne 19.01.2024 v dimenzi: V3 LT DN100 v délce 81 m. **Vzhledem k tomu, že stavba vodovodního řadu V3 již byla povolena, a nově se navrhuje jeho změna: nově délka řadu V3 - 69,88 m, jedná se o změnu záměru před dokončením.**

Odvádění odpadních vod:

Odpadní vody budou z objektů odváděny přípojkami do splaškové kanalizace (kanalizační řady pro veřejnou potřebu byly povoleny samostatný rozhodnutím).

V rámci záměru se navrhuje **stavební objekt SO 15b**, který řeší napojení komplexu budov „DE“ a „F“ na **stoku splaškové kanalizace 814-SSK „SK1“ v hlavní ulici přes stoku „SK4“**. Skoka „SK4“ začíná napojením na hlavní stoku „SK1“ v šachtě SS12.1 a končí v šachtě SS18. Cca v km 0,030 00 se nachází revizní šachta SS18a. Celková délka stoky je 64,22 m. Stoka je navržena dimenze DN 300 z kameniny. Na stoce se nachází 2 ks prefabrikovaných šachet DN 1000.

Stoka SK4 byla povolena rozhodnutím (stavební povolení) ÚMČ Praha 10 č.j. P10-009560/2024 ze dne 19.01.2024, dimenze KT DN 300 (SS18-SS12.1) v délce 64,23 m, včetně 2 ks šachet.

Vzhledem k tomu, že pro stavbu splaškové kanalizační stoky SK4 již bylo vydáno stavební povolení, není předmětem tohoto posouzení.

Hospodaření se srážkovými vodami:

Vody z budoucího soukromého pozemku bytového domu jsou zachytávané a retenované v retenční nádrži RNE, která je součástí kaskády retenčních nádrží, s regulovaným odtokem. Retenční nádrž je vždy u každé etapy a jsou spolu propojeny strouhou. Dešťové vody ze střech objektů DE a E1 budou odváděny přes střešní vtoky do domovní dešťové kanalizace ve fasádě. Jedná se o fóliové střechy, které jsou dále kryty kačírkem, vegetační vrstvou nebo pochozí terasou. Dešťové vody ze společného vnitrobloku a dešťových svodů jsou odváděny povrchově pomocí odvodňovacích struh OS1-OS4 a OS4-1 ztvárněných zahradním architektem. V centru vnitrobloku je navržen **stavební objekt SO 06.6 AKU DE**, jedná se o akumulační nádrž o objemu cca 52 m_3 pro zalévání zeleně (zejména stromů) pomocí hadice. Z akumulační nádrže je pak voda přepadem odváděna do retenční nádrže jižně od objektu. Dešťové vody z nové obslužné komunikace budou odváděné do trubní retence RN1 realizované v etapě I.

Retenční nádrž RN E 812 – REN, stavební objekt SO 06.7: je navržena v rámci terénních úprav na jihozápadě objektu „DE“ (na parcele č.723/16). Do nádrže jsou z východní a ze severní strany napojené odvodňovací strouhy. Z východu je napojena hlavní stoka, táhnoucí se od východu a ze severní strany je napojena odvodňovací strouha OS5 a odtoky z dešťového svodu objektů E1 a E2. Půdorysné rozměry samotné nádrže jsou cca 65,0 m x 7,5 m x 2,5 m. Dno je osazeno na kótu 247,73 m n. m. Maximální hladina při nutném objemu je 248,23 m n. m. Výška vody při naplnění je max 0,5 m. Maximální objem retenční nádrže je cca 115 m_3. Po výkopu retenční nádrže na úroveň základové spáry tj. 240,40 bude provedeno očištění od kořenů a zaválcování dna tak, aby vznikl konzistentní a rovný povrch zeminy. Na zeminu bude na dně natažena tkaná geotextílie 300 g/m_2. Dno RN bude vysypané valouny velikosti 70 ~ 150 mm v tloušťce 200 mm. V případě RN je navrženo protierozní zabezpečení svahů nádrže pomocí 100% kokosové georohože. Svahy budou po výkopu očištěny od kořenů, ostrých předmětů a bude upravený do finálního tvaru. Zrealizují se kotevní rýhy po obvodě RN. Poté bude navezena vrstva ornice smíšená se zeminou z výkopu v tloušťce cca 200 mm. Poté bude instalována georohož směrem shora dolů po spádnici. Je potřeba ponechat dostatečnou délku nahoře a dole pro uchycení do kotevní rýhy. Po rozprostření a překrytí dojde k ukotvení ocelovými skobami tvaru „U“ 4 mm. Nakonec bude plocha svahů zatravněna travním semenem. Sklony svahů jsou navrženy 1:1. Odtok z retenční nádrže je navržen ve dně pomocí plastového potrubí DN 150, které bude obsypáno kamenivem (filtrem) a opatřeno děrovaným víčkem. Víčko bude sloužit jako regulátor odtoku. Hlavní odvodňovací stoka je navržena v jižní části komplexu „DE“ z betonového potrubí DN 400. Slouží k odvádění dešťových vod z celého zájmového území včetně všech navrhovaných objektů. Trasa stoky je vedena ve směru východ–západ. Stoka se pod chodníkem napojuje na předchozí etapu „BC“ v místě dna potrubí na kótě 245,76 m n. m. V dalším úseku je do hlavní stoky zaústěn odtok z retenční nádrže DE prostřednictvím odtokového potrubí. Za retenční nádrží pokračuje trasa stoky v souběhu s cyklostezkou až k napojení na navazující systém odvodnění. Na hlavní stoku jsou průběžně napojeny čtyři přípojky dešťové kanalizace odvádějící dešťové vody ze střešních svodů objektů E3 a E4. V rámci projektové dokumentace

byly provedeny úpravy způsobu odvádění dešťových vod u objektu BC. Oproti původnímu návrhu dochází k nahrazení otevřené odvodňovací strouhy v délce 66,3 m, situované před objekty C2 a C3, zatrubněním. Nově je navržena dešťová stoka z betonového potrubí DN 400 o celkové délce 66,6 m. Napojení navrhované stoky bude provedeno do nátoku retenční nádrže RN C v km 0,047 10 na kótě 244,60 m n. m. Na trase stoky bude osazena jedna revizní šachta DN 1000. Stoka je navržena v podélném sklonu 1,5 %.

Stoky dešťové kanalizace 815 – SDK, stavební objekt SO 16: Stoka „DK4“ začíná v šachtě SD4.2 a má délku 31,50 m. Tato stoka je napojena na stoku „DK1“ – KT DN600. Končí v koncové šachtě SD13. Do stoky jsou postupně zaústěny 3 uliční vpusti a to „UV 17“, „UV 18“ a „UV 19“, tyto objekty jsou součástí objektu komunikace. Stoka je navržena dimenze DN 300 z kameniny. Na stoce se nachází 1 ks prefabrikovaných šachet DN 1000.

Stoka „DK5“ začíná v šachtě SD9 a má délku 81,15 m. Tato stoka je napojena na stoku „DK1“ – KT DN 600. Končí v koncové šachtě SD14. Stoka je navržena dimenze DN 300 z kameniny. Na stoce se nachází 4 ks prefabrikovaných šachet DN 1000.

Stoka dešťové kanalizace DK5 byla povolena rozhodnutím (stavební povolení) ÚMČ Praha 10 č. j. P10-009560/2024 ze dne 19.01.2024, v rozsahu: DK5 KT DN 300 v délce 28,0 m (SD14-SD8).

Vzhledem k tomu, že stavba dešťové kanalizační stoky DK5 již byla povolena, a nově se navrhuje její změna: nová délka 81,15 m, včetně změny trasy, původně stoka začínala v SD8, nově je začátek v SD9, jedná se o změnu záměru před dokončením.

Dešťové vody ze stavby budou svedeny do usazovací jímky a odtud budou čerpány nebo odtékat samospádem do veřejné kanalizace. Usazovací jímka bude pravidelně vybírána.

Vodoprávní úřad posoudil záměr dle zájmů chráněných vodním zákonem takto:

V souladu s ust. § 5 odst. 3 vodního zákona: *„Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání je stavebník povinen podle charakteru a účelu užívání těchto staveb je zabezpečit zásobováním vodou a odváděním odpadních vod kanalizací k tomu určenou. Není-li kanalizace v místě k dispozici, odpadní vody se zneškodňují přímým čištěním s následným vypouštěním do vod povrchových nebo podzemních. V případě technické neproveditelnosti způsobů podle vět první a druhé lze odpadní vody akumulovat v nepropustné jímce (žumpě) s následným vyvážením akumulovaných vod na zařízení schválené pro jejich zneškodnění. Dále je stavebník povinen zabezpečit omezení odtoku povrchových vod vzniklých dopadem atmosférických srážek na tyto stavby (dále jen „srážková voda“) akumulací a následným využitím, popřípadě vsakováním na pozemku, výparem, anebo, není-li žádný z těchto způsobů omezení odtoku srážkových vod možný nebo dostatečný, jejich zadržováním a řízeným odváděním nebo kombinací těchto způsobů.“*

V rámci záměru je navrženo připojení na vodovodní řady a splaškovou kanalizaci. Návrh je v souladu s výše citovaným ustanovením vodního zákona.

Z hlediska hospodaření se srážkovými vodami je navržena jejich částečná akumulace s využitím na zálivku a následně retence s regulovaným odtokem do systému odvodnění, který je ukončen jednotnou kanalizací. Návrh hospodaření se srážkovými vodami vychází ze stávajících prostorových možností a současně reaguje na výsledky inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu. V rámci závěrečné zprávy se konstatuje: *„Při návrhu vsakovacích objektů je nutné v souladu s požadavky ČSN 75 9010 volit jejich hloubku tak, aby ke vsakování docházelo minimálně 1 metr nad úrovní hladiny podzemní vody ne hlouběji. V tomto smyslu je návrh vsakovacího systému limitován úrovněmi hladiny podzemní vody v jednotlivých částech zájmového území podle provedených vrtů a geologických řezů. Navíc doporučujeme hloubku vsakovacích*

objektů volit tak, aby vsakování v žádném případě neprobíhalo do polohy navážek, jejichž mocnost je zde průměrně v rozmezí 1,50-2,50 m. Hlavním důvodem je nehomogenita navážek, ve kterých se nepravidelně střídají vrstvy jílu s polohami písku, škváry, kameniva, stavebního odpadu apod. Vsakování do prostředí nehomogenních navážek může mít za následek nekontrolovaný a nepředpokládatelný pohyb a směr proudění podzemní vody, která proudí přednostně polohami s vyšší propustností (kamenitými a písčitými) a naopak se akumuluje na nepropustných polohách jílu. Koncentrace zasáknuté vody v poloze navážek může vyvolat jejich dodatečnou konsolidaci, která se může projevit lokálními poklesy povrchu terénu apod. Pokud bychom uvažovali oba tyto předpoklady, dostává se návrh hloubkového umístění vsakovacích objektů do velmi úzce vymezeného prostoru. V některých místech se hladina podzemní vody nachází v hloubkách menších než 1 m pod úrovní báze navážek, takže zde prakticky nezbývá žádný prostor pro umístění vsakovacích objektů. Jedná se o okolí vrtů J 2, J 10 a J 11. Ve zbývajících částech lokality je možné volit hloubku vsakovacích objektů požadovaný 1 metr nad hladinou podzemní vody, tzn. v hloubkách řádově okolo 2,00-2,50 m pod terénem, lokálně i hlouběji. Hloubku každého jednotlivého vsakovacího objektu je možno stanovit na základě přiložených geologických řezů, tak aby splňovala výše uvedené požadavky – 1 m nad úrovní hladiny podzemní vody, aby současně vsakování neprobíhalo do polohy navážek.“ (K+K průzkum s.r.o., Mgr. Martin Schreiber, 06/2015).

Lze konstatovat, že návrh hospodaření se srážkovými vodami, včetně návrhu retenční nádrže RN E s nezpevněným dnem (na dno bude dána zemina, na tu bude natažena tkaná geotextílie a dno bude vysypané valouny), je vzhledem k výše popsaným místním podmínkám v souladu se zájmy chráněnými vodním zákonem. Lze předpokládat, že záměrem nedojde ke zhoršení stavu vodního útvaru a nebude mít za následek nedosažení dobrého stavu/potenciálu vod. Navržené vodovodní a kanalizační řady, změny dimenzí, změny délek a tras vodovodních a kanalizačních splaškových a dešťových stok jsou možné bez připomínek.

Povolení záměru, případně změny záměru před dokončením, je proto z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem možné.

Vodoprávní úřad konstatuje:

- **vodovodní řad V3 v rámci SO 14b a dešťová kanalizační stoka DK5 v rámci SO 16 jsou stavbou vodního díla, pro které bylo vydáno stavební povolení (povolení záměru), předmětem posouzení je změna záměru před dokončením,**
- **stavební objekt SO 15 (stoka splaškové kanalizace SK4) pro který bylo vydáno stavební povolení (povolení záměru) a nedochází ke změně záměru před dokončením, se neposuzuje,**
- **stavební objekty SO 06.6 AKU DE a SO 06.7 RN E nejsou stavbou vodního díla ve smyslu ust. § 55 odst. 1 vodního zákona, jedná se o jednoduchá zařízení mimo koryta vodních toků na pozemcích nebo stavbách k zachycení vody a k jejich ochraně před škodlivými účinky povrchových nebo podzemních vod.**

Protože je předmětný záměr z hlediska vlivů na všechny dotčené složky životního prostředí přípustný, dospěl OCP MHMP k závěru, že záměr lze ve vztahu k zájmům chráněným na úseku ochrany životního prostředí realizovat, a proto vydal souhlasné jednotné environmentální stanovisko.

Poučení:

Koordinované závazné stanovisko není podle § 149 odst. 1 správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, samostatným rozhodnutím ve správním řízení, proto se proti němu nelze odvolat. Obsah koordinovaného

závazného stanoviska lze napadnout postupem podle § 149 odst. 7 správního řádu v rámci odvolání proti rozhodnutí, které bylo koordinovaným závazným stanoviskem podmíněno.

Koordinované závazné stanovisko je dle § 176 odst. 5 stavebního zákona ve spojení s § 7 zákona o JES platné 5 let ode dne jeho vydání.

Upozornění:

Toto je závazné stanovisko dotčeného orgánu dle § 149 správního řádu. Obec hlavní město Praha může případné námitky k záměru uplatnit jako účastník řízení o povolení záměru dle § 182 písm. b) stavebního zákona prostřednictvím Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

Zájmy Magistrátu hl. m Prahy, odboru památkové péče, příslušného dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, nejsou záměrem dotčeny.

Ing. arch. Filip Foglar
ředitel odboru územního rozvoje
podepsáno elektronicky

Rozdělovník:

1. Adresát, ID DS: wx58zau

Na vědomí:

2. UZR MHMP – spis
3. BEZ MHMP
4. OCP MHMP
5. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy