

KRAJSKÝ ÚŘAD JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

Odbor životního prostředí
Žerotínovo náměstí 3, 601 82 Brno

Č. j.:
JMK 57832/2026

Sp. zn.:
S – JMK 19293/2026 OŽP/Rich

Vyřizuje/linka
Mgr. Richterová/2684

Brno
dle data podpisu

KUJMXOQGQ67X



ROZHODNUTÍ

doručované veřejnou vyhláškou

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „krajský úřad“) jako věcně a místně příslušný správní úřad dle § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), dle § 20 a § 22 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), a § 10 a 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, vydává

ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

dle § 7 odst. 6 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), (dále jen „zákon“),

že záměr

„Skladová a výrobní hala Modřice“,

nemůže mít významný vliv na životní prostředí a **nebude** posuzován podle zákona.

Identifikační údaje:

Název záměru a jeho zařazení podle přílohy č. 1 zákona:

Skladová a výrobní hala Modřice

Záměr naplňuje dikci bodu uvedeného v příloze č. 1 zákona v kategorii II (zjišťovací řízení) pod číslem 106 – Výstavba skladových komplexů s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu (10 tis. m²).

Kapacita (rozsah) záměru:

Předmětem záměru je novostavba výrobní a skladovací haly včetně terénních úprav, oplocení, pozemních komunikací a zpevněných ploch, vnitroareálové dešťové a jednotné kanalizace, retenčního/zasakovacího jezírka, podzemních zasakovacích objektů pro dešťové vody, vnitroareálových rozvodů energetických a sdělovacích kabelů, odběratelské trafostanice, FVE na střeše objektu, vnitroareálového venkovního osvětlení, tepelných čerpadel systému země-voda, vnitroareálového plynovodu, vodovodu pro pitnou vodu a vegetačních úprav. Hala bude vnitřně

rozdělena na jednotlivé části, které budou sloužit různým nájemcům. V jednotlivých částech budou realizovány administrativní vestavky. V areálu je navrženo cca 240 míst pro osobní vozidla, 64 míst pro dodávky, 6 míst pro tahací soupravy + 4 místa na doku. Zastavěná plocha celkem je přibližně 11 175 m² (z toho zastavěná plocha haly přibližně 10 990 m², technického přístavku 185 m²).

Umístění záměru: kraj Jihomoravský
okres Brno-venkov
obec Modřice
k. ú. Modřice, p. č. 496/2, 496/4, 496/5, 496/27, 541/1, 561/36, 561/37, 496/26, 496/6, 496/28, 2045/14, 496/19, 196/18.

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:

Záměrem oznamovatele je výstavba nového areálu pro drobnou výrobu a skladování zboží spotřebního a potravinářského charakteru.

Záměr je navržen na severním okraji města Modřice na dosud nezastavěnou plochu sousedící se stávajícími průmyslovými areály.

Areál bude dopravně napojen na veřejnou silniční síť přes stávající průmyslový areál vjezdem na ulici Masarykovu, řešení nových areálových komunikací je však navrženo tak, aby umožňovalo pozdější napojení areálu na severní obchvat Modřic (až bude realizován). Většina dopravy bude směřována na silnici I/52 (ul. Vídeňskou).

Nově navržený areál bude tvořen vnitřně děleným výrobním a skladovým objektem (přibližně o rozměrech 150,86 m na 72,85 m a technický přístavek 30,81 m na 6,00 m) s administrativními vestavky a venkovními manipulačními plochami. Součástí areálu bude parkoviště pro osobní vozidla, dodávky a několik nákladních vozidel.

Z hlediska možné kumulace vlivů na životní prostředí připadá v úvahu především záměrem vyvolaná automobilová doprava na ulici Masarykova (a dále na dálnici D52 a navazující silniční a dálniční síť) a běžný provoz v areálu. Nejbližší obytná zástavba se nachází východně od záměru jde o individuální obytnou zástavbu na severním okraji Modřic. Nejbližší obytné objekty leží více jak 170 m východně od areálu, při ulici Žižkova a více jak 190 m jižně, při ulici Pilcova.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru:

Objekt bude fungovat jako skladovací a výrobní hala s 11 samostatnými jednotkami. Každá jednotka bude mít k dispozici skladovací plochu (sklad) a administrativu se zaměstnaneckým zázemím o třech patrech v průčelí budovy. Každá jednotka disponuje samostatným vstupem a vjezdem. Dále je vybavena schodištěm spojujícím patra administrativy a zpřístupňující kanceláře, kuchyňky, technickou místnost, serverovnu, denní místnost, šatny a sociální zázemí (toalety, sprchy, umyvárna).

Provoz jednotek v hale bude na sebe nezávislý.

Sklady jednotlivých jednotek jsou určeny pro příjem, uskladnění, chystání, balení a expedici balených suchých produktů.

Provoz bude spočívat v příjmu zboží pro naskladnění přes vrata a rampy na delší straně objektu.

Uskladnění bude prováděno ve skladovacích prostorách (sklad) s řízeným teplotním režimem. Následně proběhne chystání, balení a expedice přes doky, rampy, popř. jiná vrata.

Manipulace se zbožím bude probíhat pomocí vysokozdvíhových vozíků, retraků a paletových vozíků. V areálu bude probíhat jednosměrný provoz.

Jednotka A + G

V jednotce bude probíhat lehká výroba. Doky budou sloužit pro příjem materiálu směrem do skladu.

Materiál bude vyzvednut ze skladu a následně upraven a kompletován na strojích. Předpokládají se elektro součástky (kovy, plasty aj.). Vše bude probíhat na kompaktních pracovních strojích, nebo pracovištích, které budou obsluhovány pracovníky výroby. Následně budou výrobky uskladněny ve skladu. Export bude probíhat samostatně dle potřeby směrem k doku nebo k dodávkám. Pro manipulaci s kompletními výrobky bude využit posuvný jeřáb.

Jednotka B + C + E + F + I + J

V jednotce nebude probíhat výroba, je určena pro skladování suchých produktů, jejich příjem, uskladnění, chystání, balení a další expedici. Jednotka má sloučený příjem a výdej zboží. Ve skladu je vytvořena plocha pro zvýšení kapacity chystání produktů.

Jednotka D + H + K

V jednotce nebude probíhat výroba, je určena pro skladování suchých produktů, jejich příjem, uskladnění, chystání, balení a expedici. Jednotka má samostatný příjem a výdej zboží. Sklady jsou bez přístupu denního světla.

V rámci záměru se předpokládá instalace fotovoltaických panelů na střechu hal, elektrická energie bude využívána pro provoz areálu. Na střední části střechy je uvažováno s umístěním FVE panelů o celkovém výkonu do 982,08 kWp. FVE bude napojena na nově budovanou OTS.

V administrativní části objektu budou prostory vytápěny topnými tělesy v kancelářích, sociálních prostorech a prostorech určených pro manipulaci se zbožím. Výroba a sklady budou tepelně regulovány pomocí vzduchotechniky a chlazení.

Primárním zdrojem pro vytápění administrativy budou tepelná čerpadla systému země-voda s panely FVE, které budou ukládat energii do akumulární vodní nádrže pro ohřev TUV.

Sekundárním zdrojem bude kaskáda plynových kotlů umístěná v technických místnostech, která má zajistit vyšší teploty v období zimy.

Sekundárním zdrojem tepla pro vytápění a přípravu teplé vody bude kaskáda 5ks tepelných čerpadel systému země-voda se jmenovitým výkonem 80 kW. Celkový osazený výkon kaskády činí 400,0 kW. Jako bivalentní zdroj tepla pro vytápění a ohřev TUV je navržena kaskáda dvou stacionárních kondenzačních plynových kotlů o jmenovitém výkonu v regulovaném rozsahu 27,2-136,0 kW.

Pro zachycení a zdržení odtoku dešťových vod ze střech a zpevněných ploch nacházejících se na pozemcích oznamovatele je navržen retenčně-vsakovací objekt a zasakovací jezírko.

Retenční objekt bude umístěn na pozemku oznamovatele jižně od objektu výrobní haly. Bude tvořen plastovými retenčními bloky, pod objektem bude vyhotoven zasakovací drén vyplněný štěrkovou drtí spojující objekt se zasakovací vrstvou o ploše 70 m².

Vsakovací objekt bude sloužit pro zasakování dešťových vod z plánované výrobní haly a ze zpevněných ploch na východní, severovýchodní, jihovýchodní a jižní straně haly.

Stávající retenčně-zasakovací objekt s rezervní zasakovací kapacitou bude zachytávat dešťové vody z parkovací plochy umístěné východně od navržené haly.

Zasakovací jezírko na západní straně výrobní haly bude zachytávat dešťové vody ze severní a západní strany haly včetně její cele střechy. Jezírko bude tvořeno zpevněnými zatravněnými břehy se sklonem 1:1,33, pod jezírkem bude vyhotoven zasakovací drén vyplněný štěrkovou drtí spojující jezírko se zasakovací vrstvou o ploše 50 m².

Oznamovatel – účastník řízení dle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád:

Chapel Invest, spol. s r. o., se sídlem Masarykova 118, 664 42 Modřice, IČ 25547607.

Zpracovatel oznámení:

Ing. Pavel Cetl, Demlova 276/24, 613 00 Brno, IČ 70434395 – autorizovaná osoba.

Odůvodnění

1. Průběh řízení

Dne 02.02.2026 obdržel krajský úřad od společnosti Chapel Invest, spol. s r. o., se sídlem Masarykova 118, 664 42 Modřice, IČ 25547607 (dále jen „oznamovatel“) oznámení záměru „Skladová a výrobní hala Modřice“, v k. ú. Modřice, okr. Brno-venkov. Zpracovatelem oznámení je Ing. Pavel Cetl (autorizovaná osoba).

Krajský úřad předložené oznámení posoudil a konstatoval, že splňuje náležitosti dle § 6 odst. 2 zákona umožňující zahájení zjišťovacího řízení dle § 7 zákona a v souladu s § 7 a přílohou č. 2 zákona provedl zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjistit, zda uvedený záměr bude posuzován v celém rozsahu zákona.

Zjišťovací řízení krajský úřad zahájil dopisem č. j. JMK 20752/2026 ze dne 04.02.2026 a rozeslal v souladu s § 6 odst. 5 zákona informaci o zahájení zjišťovacího řízení spolu s kopií oznámení záměru dotčeným orgánům a dotčeným územně samosprávným celkům s informací o možnosti vyjádřit se k ní dle § 6 odst. 6 zákona. Dále zajistil zveřejnění informace o zjišťovacím řízení na úřední desce Jihomoravského kraje, v informačním systému EIA a na úřední desce města Modřice, přičemž za den zveřejnění se považuje zveřejnění informace o zjišťovacím řízení na úřední desce kraje. Současně požádal město Modřice o zaslání písemného vyrozumění o dni vyvěšení informace o probíhajícím zjišťovacím řízení na své úřední desce.

Dotčenými územně samosprávnými celky byly:

Jihomoravský kraj – informaci obdržel dne 04.02.2026 a zveřejnil ji na úřední desce dne 04.02.2026;

Město Modřice – informaci obdrželo dne 04.02.2026 a zveřejnilo ji na úřední desce dne 04.02.2026.

Dotčenými orgány byly:

Městský úřad Šlapanice, odbor životního prostředí – informaci obdržel dne 04.02.2026;

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje – informaci obdržela dne 04.02.2026.

2. Seznam subjektů, jejichž vyjádření krajský úřad obdržel v průběhu zjišťovacího řízení:

- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje – č. j. KHSJM 12067/2026/BO/HOK ze dne 06.03.2026;
- Městský úřad Šlapanice, odbor životního prostředí – č. j. SLP-OŽP/11185-26/SoZ ze dne 17.02.2026;
- Město Modřice – č. j. MOD-751/2026 ze dne 25.02.2026.

3. Vypořádání vyjádření obdržených v průběhu zjišťovacího řízení:

Městský úřad Šlapanice, OŽP uvádí požadavky vyplývající ze složkových zákonů na úseku životního prostředí, jejichž splněním je realizace záměru podmíněna.

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje s realizací záměru souhlasí. Souhlas je však vázán na respektování požadavku pro následná řízení:

Součástí dokumentace pro následná řízení bude aktualizovaná, precizovaná a příp. měřením ověřená hluková studie s návrhem opatření obsahující předpokládané vyhodnocení hlukové zátěže z předmětného záměru po jeho realizaci (doprava související s provozem záměru, stacionární zdroje hluku včetně apod.) s ohledem na nejexponovanější stávající, příp. navrhované chráněné prostory definované § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., (dále také „chráněné prostory“) v dotčené lokalitě, a to i včetně vyhodnocení příspěvku záměru ke stávající hlukové situaci (stacionární zdroje hluku, vnitroareálová doprava) včetně jeho vyčíslené změny (příspěvky jednotlivých zdrojů i souběh stejných zdrojů) s ohledem na tyto nejexponovanější chráněné prostory.

Účelem studie je zejména vyhodnocení stávající hlukové zátěže v území dotčeného záměrem a očekávané hlukové zátěže z provozu záměru v nejvíce exponovaných chráněných prostorech a stanovení příp. podmínek, za kterých bude při provozu záměru zajištěn předpoklad nepřekročení hygienických limitů hluku v těchto chráněných venkovních prostorech staveb a chráněných venkovních prostorech, vyplývajících z § 30 zákona č. 258/2000 Sb., a stanovených pro uvedené chráněné prostory nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Město Modřice ve svém vyjádření uvádí, že předložené oznámení záměru neřeší kumulativní a synergické vlivy záměru, zejména ve vztahu ke stávajícímu provozu a výhledové přístavbě areálu téhož investora, ani ve vztahu k dalším plánovaným záměrům v širším území, především z hlediska dopravních a dopadů na hlukovou situaci v území.

Město požaduje prověření souladu záměru s platnou územně plánovací dokumentací, zejména s podmínkou zajištění funkční dopravní obslužnosti zastavitelné plochy. Navržené dopravní napojení přes stávající areál na ulici Masarykovu nepovažuje za vyhovující a zásadně nesouhlasí s využíváním místní komunikace ulice Žižkova pro dopravní obsluhu záměru, a to i jako nouzového či příležitostného výjezdu. Město dále upozorňuje na nutnost posouzení dopravní zátěže a bezpečnosti v místě napojení areálu, včetně vlivu na pěší dopravu.

Podle města není z oznámení zřejmý konkrétní charakter výroby ani používané technologie a nejsou jednoznačně vymezeny jednotlivé provozní jednotky. Dokumentace rovněž obsahuje rozpory v údajích o počtu zaměstnanců, parkovacích stání a intenzitě dopravy, přičemž není jasné, zda se jednotlivé údaje vztahují pouze k posuzovanému záměru, nebo k celému areálu.

Město konstatuje, že hluková studie nezahrnuje všechny relevantní zdroje hluku v území a nehodnotí kumulativní hlukovou zátěž. Referenční body nejsou umístěny v nejbližších obytných lokalitách, zejména v ulici Žižkova, a z předložených podkladů tak dle města nelze jednoznačně doložit dodržení hygienických limitů hluku. Požadováno je rovněž posouzení hlukových vlivů v době výstavby.

Zásadní připomínky město uplatňuje k záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany, jehož nezbytnost není v oznámení dostatečně odůvodněna. Město uvádí, že není prokázán převažující veřejný zájem nad ochranou zemědělského půdního fondu a nejsou stanoveny konkrétní podmínky pro skrývku a další využití kulturních zemin.

Město dále upozorňuje, že záměr je umístěn v území s prokazatelným výskytem archeologických nálezů, avšak oznámení neobsahuje návrh opatření vyplývajících ze zákona o státní památkové péči. S ohledem na výše uvedené město Modřice uvádí, že z předloženého oznámení nelze vyloučit významné negativní vlivy záměru na životní prostředí a veřejné zdraví a požaduje další posuzování záměru podle zákona.

Vypořádání:

Dle ustanovení § 7 a v souladu s přílohou č. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí bylo provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjistit, zda uvedený záměr bude posuzován v celém

rozsahu zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Odbor životního prostředí ve zjišťovacím řízení hodnotil informace obsažené v oznámení záměru a v doručených vyjádřeních, přihlédl rovněž k umístění záměru.

Město Modřice požaduje záměr posuzovat ve smyslu zákona, dotčené orgány vyslovily souhlas s realizací záměru bez požadavku na jeho další posouzení dle zákona.

Požadavek Krajské hygienické stanice Jihomoravského kraje směřuje do dalších stupňů projektové dokumentace záměru.

K připomínkám města Modřice obdržel krajský úřad vyjádření zpracovatele oznámení záměru:

Zpracovatel oznámení záměru ve své reakci uvádí, že synergické a kumulativní vlivy byly v oznámení vyhodnoceny v rozsahu záměrů, jejichž vlivy se mohou reálně kumulovat a mít hodnotitelný dopad na jednotlivé složky životního prostředí. Provozní vlivy navrhované haly a činností v ní prováděných se dle zpracovatele omezují na areál záměru a jeho nejbližší okolí, přičemž kumulativní vlivy se stávajícími nebo dalšími plánovanými záměry v území nejsou předpokládány. Dopravní vlivy jsou hodnoceny na trasách, po nichž se má doprava skutečně pohybovat; budoucí severní obchvat Modřic nebyl do hodnocení zahrnut, neboť jeho realizace ani technické řešení nejsou v současné době potvrzeny.

K otázce dopravního napojení zpracovatel uvádí, že stávající napojení přes areál na veřejně přístupnou komunikaci je považováno za dostatečné a záměr je koncipován tak, aby v budoucnu umožnil napojení na severní obchvat. Požadavek města na změnu technického řešení dopravního napojení dle zpracovatele nepředstavuje důvod pro rozšíření nebo opakování hodnocení vlivů na životní prostředí.

Ve vztahu k členění objektu a provozu zpracovatel oznámení záměru konstatuje, že záměr zahrnuje jeden stavební objekt s jedenácti samostatně provozovanými jednotkami, z nichž každá má vlastní skladovací a administrativní zázemí, samostatný vstup i vjezd. Podrobnější vymezení jednotlivých jednotek nepovažuje za podstatné pro posouzení vlivů na životní prostředí, přičemž postup odpovídá metodickým pokynům Ministerstva životního prostředí.

K charakteru výroby zpracovatel oznámení záměru uvádí, že se jedná o lehkou výrobu a pracovní postupy, které jsou popsány v kapitole technického a technologického řešení záměru. Podrobnosti o konkrétních technologiích mají být dále řešeny v dalších stupních projektové dokumentace.

Rozpory v údajích o počtu parkovacích stání a dopravních nárocích zpracovatel oznámení záměru označuje za chybu v textu oznámení, přičemž správné hodnoty jsou dle něj uvedeny v příslušných kapitolách dokumentace. Výpočet parkovacích stání byl proveden podle ČSN 73 6110 a stanovuje minimální požadovaný počet, který bude v dalším stupni řízení podrobně doložen. Součástí podkladů je rovněž kapacitní posouzení sjezdu na silnici III/15278, z něhož dle zpracovatele oznámení záměru vyplývá vyhovující úroveň dopravního provozu ve všech posuzovaných stavech.

K využívání ulice Žižkova zpracovatel oznámení záměru uvádí, že tato komunikace není uvažována pro dopravní obsluhu záměru, a proto nebyla v oznámení samostatně řešena. Technické řešení bezpečného vjezdu a výjezdu ze stávajícího areálu má být předmětem navazujících řízení.

Požadavek na širší posouzení dopravní zátěže v kontextu dalších investic v území zpracovatel oznámení záměru považuje za otázku koncepčního řešení na úrovni územního plánování, nikoli za předmět procesu EIA.

V oblasti ochrany zemědělského půdního fondu zpracovatel oznámení záměru uvádí, že řízení o odnětí půdy ze ZPF je samostatným řízením. Odkazuje přitom na přechodná ustanovení novelizovaného zákona o ochraně ZPF, která umožňují odnětí půdy I. a II. třídy ochrany pro záměry umístěné na zastavitelných plochách vymezených územně plánovací dokumentací. (Pozn. krajského úřadu: Konkrétně se jedná o přechodné ustanovení č. 4 čl. II zákona č. 183/2024 Sb.) Záměr je dle zpracovatele oznámení záměru převážně výrobního charakteru a nelze jej považovat za záměr

skladování ve smyslu zákonného omezení. Postup skryvky ornice a odnětí ZPF je podrobně popsán v přílohách oznámení.

K hlukové problematice zpracovatel oznámení záměru uvádí, že hluk záměru byl posuzován samostatně pro stacionární zdroje a pro automobilovou dopravu. U stacionárních zdrojů nebyl dle závěrů hlukové studie zjištěn významný vliv na obytnou zástavbu v ulici Žižkova, přičemž noční provoz dopravy není uvažován. Vysvětluje rovněž způsob zpracování hlukové studie, včetně použití výpočtového rastru a interpolace izofon, a odkazuje na dodatek hlukové studie, který tyto postupy blíže rozvádí.

K otázce archeologických nálezů zpracovatel oznámení záměru konstatuje, že povinnost oznámení stavební činnosti Archeologickému ústavu AV ČR je v oznámení uvedena, byť bez explicitní citace příslušného zákonného ustanovení.

Krajský úřad se seznámil s vyjádřením města Modřice i s následnou reakcí zpracovatele oznámení záměru a konstatuje, že se s jeho komentářem ztotožňuje. Zpracovatel oznámení záměru se k jednotlivým připomínkám vyjádřil srozumitelně a v rozsahu odpovídajícím fázi zjišťovacího řízení.

Krajský úřad považuje za dostatečné, že oznámení záměru hodnotí vlivy záměru v rozsahu přiměřeném, pro fázi zjišťovacího řízení. Nebyl shledán důvod k rozšíření hodnocení o další, dosud nerealizované nebo pouze obecně uvažované záměry, jejichž konkrétní parametry nejsou v době zjišťovacího řízení známy. Stejně tak krajský úřad souhlasí s tím, že podrobnosti technického řešení, zejména v oblasti dopravy, parkování, bezpečnosti vjezdů a výjezdů nebo skryvky ornice, je vhodné řešit v navazujících řízeních, kdy budou k dispozici podrobnější projektové podklady.

Krajský úřad dále uvádí, že je běžným a dlouhodobě ustáleným postupem, že ve fázi zjišťovacího řízení nejsou známi konkrétní koneční nájemci jednotlivých skladových nebo výrobních jednotek, a tím ani detailní charakter budoucích provozů. Oznámení záměru proto vychází z obecného vymezení předpokládaného využití objektu, což je v této fázi procesu považováno za dostačující.

Současně však krajský úřad upozorňuje, že v případě, kdy by v dalším stupni projektové přípravy nebo realizace záměru došlo ke změně jeho charakteru, například by do některých jednotek bylo umístěno skladování léčiv, chemických nebo jiných nebezpečných látek, případně by byla instalována výrobní technologie, která by svými parametry naplňovala některý z bodů přílohy č. 1 zákona, bylo by nutné takovou změnu záměru znovu podrobit zjišťovacímu řízení, případně dalšímu posouzení podle uvedeného zákona.

Na základě výše uvedeného považuje příslušný úřad připomínky města Modřice za vypořádané prostřednictvím reakce zpracovatele oznámení a konstatuje, že v předložené podobě záměru nebyly zjištěny skutečnosti, které by samy o sobě vyžadovaly opakování nebo rozšíření zjišťovacího řízení.

Vzhledem k charakteru obdržených vyjádření nepovažuje krajský úřad za účelné stanovit pro tento záměr povinnost dalšího posuzování. Za předpokladu plnění požadavků vyplývajících z platné legislativy, opatření uvedených v oznámení záměru, nebude mít záměr významný vliv na životní prostředí a zdraví obyvatel.

1. Odůvodnění vydání rozhodnutí a úvahy, kterými se příslušný úřad řídil při hodnocení zásad uvedených v příloze č. 2 k tomuto zákonu:

I. Charakteristika záměru

Záměrem oznamovatele je výstavba nového areálu pro drobnou výrobu a skladování zboží spotřebního a potravinářského charakteru. Nově navržený areál bude tvořen vnitřně děleným

výrobním a skladovým objektem s administrativními vestavky a venkovními manipulačními plochami. Součástí areálu bude parkoviště pro osobní vozidla, dodávky a několik nákladních vozidel.

II. Umístění záměru

Záměr je situován na severním okraji města Modřic na dosud nezastavěné ploše sousedící se stávajícími průmyslovými areály. Novostavba skladovací a výrobní haly bude realizována na pozemku přiléhajícím k severnímu okraji stávajícího průmyslového areálu.

Areál bude dopravně napojen na veřejnou silniční síť přes stávající průmyslový areál vjezdem na ulici Masarykovu, řešení nových areálových komunikací je však navrženo tak aby umožňovalo pozdější napojení areálu na severní obchvat Modřic (až bude realizován).

Nejbližší obytná zástavba se nachází více než 170 m východně od areálu (při ulici Žižkova) a více jak 190 m jižně (ulice Pilcova).

Zájmová lokalita se nachází mimo záplavové území, není součástí žádného národního parku, chráněné krajinné oblasti či některého maloplošného zvláště chráněného území a nezasahuje ani do ochranného pásma výše uvedených zvláště chráněných území.

III. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

- Vlivy hluku, vlivy na kvalitu ovzduší, zdravotní vlivy a rizika

Posuzovaný záměr může teoreticky působit na okolní obyvatelstvo především dopravním provozem vázaným na provoz skladů. Hlavními potenciálními problémy budou proto hluk, případně znečištění ovzduší.

Jako zdroj znečištění ovzduší se uplatní především emise ze spalovacích motorů vozidel a manipulačních prostředků v areálu. Z jejich referenčních škodlivin jsou v podkladové rozptylové studii (příloha č. 2 oznámení záměru) vyhodnoceny emise oxidu dusičitého (NO₂), tuhých znečišťujících látek (PM₁₀), benzenu a benzo(a)pyrenu (BaP). Vyhodnocení emisní zátěže bylo provedeno jednak plošně pro síť výpočtových bodů s pravidelnou roztečí 50 m a také pro vybrané výpočtové body situované do prostoru oken nejbližších obytných objektů.

Z výsledků rozptylové studie, vyplývá, že emisní příspěvky vyvolané provozem tepelných zdrojů a nárůstu vnitroareálové dopravy podstatněji nemění stávající situaci z hlediska zdravotních účinků uvažovaných škodlivin a mohou být, proto považovány za přijatelné.

V rámci hlukové studie, které tvoří přílohu č. 3 oznámení záměru byly vyhodnoceny změny hlukové zátěže vyvolané hodnoceným záměrem v prostoru nejbližší obytné zástavby. Hluk v chráněném venkovním prostoru staveb nepřekročí v žádném z posuzovaných stavů hygienické limity pro stacionární zdroje $L_{Aeq,8h} = 50$ dB v denní době ani $L_{Aeq,1h} = 40$ dB v noční době. Nejvyšší hodnoty hluku ze stacionárních zdrojů záměru lze očekávat v denní době 40,9 dB, což je o více jak 9 dB nižší hodnota než hygienický limit hluku, příspěvek záměru lze proto hodnotit jako nevýznamný. V noční době se uvažuje v provozu pouze VZT strojovny a u chráněných staveb bude hladina hluku od tohoto zařízení <15 dB, tedy zcela nevýznamná. Hluk v chráněném venkovním prostoru staveb nepřekročí v žádném z posuzovaných stavů limity pro hluk ze silniční dopravy $L_{Aeq,16h} = 68$ dB v denní době ani $L_{Aeq,8h} = 58$ dB v noční době. Vlivem záměru dojde k nevýznamnému zvýšení hlukové zátěže v rozsahu 0,1–0,7 dB. V noční době není doprava související se záměrem uvažována.

Severně od záměru je plánován obchvat města Modřice, na který bude v budoucnu připojena průmyslová zóna. Podle zpracovatele oznámení záměru lze předpokládat, že po realizaci obchvatu může část dopravní obsluhy záměru (zejména nákladní doprava a část osobních vozidel) využívat tuto novou komunikaci mimo zastavěnou část Modřic, čímž se sníží zatížení stávající komunikační sítě v blízkosti obytné zástavby.

- Vlivy na povrchové a podzemní vody

V rámci realizace záměru se uvažuje s vybudováním zastřešených objektů a zpevněných ploch, srážkové vody budou svedeny do retence a následně vsakovány. Množství bude omezeno tak, aby nedošlo k přelivu vsakovacího jezírka. Vody ze zpevněných ploch budou před svedením do retence předčištěny v odlučovači lehkých kapalin se sorpční vložkou.

V rámci provozu nebudou vypouštěny technologické odpadní vody. Splaškové vody budou vypouštěny do areálové kanalizace a následně veřejnou kanalizaci svedené na ČOV.

Vliv na kvalitu podzemní vody je nepravděpodobný, v rámci provozu nebudou provozovány žádné technologie, které by byly potenciálním zdrojem znečištění.

- Vlivy na půdu

Realizace záměru bude probíhat na pozemcích, které jsou součástí zemědělského půdního fondu (ZPF). Záběr zemědělské půdy je třeba vždy vnímat jako negativní vliv, ovšem zde je třeba vzít v úvahu skutečnost, že se jedná o plochy, které již územní plán zahrnul mezi pozemky zastavitelné což nepochybně vyhodnocoval v rámci širšího kontextu, než je předložený záměr relativně malého plošného rozsahu. Jedná se o izolovaný pozemek nenavazující na další zemědělsky využívané pozemky, od kterých je oddělen pásem zeleně a Moravským potokem na severu, ostatními stranami přiléhá ke stávající průmyslové zástavbě a plochám železnice. Z tohoto důvodu považuje zpracovatel oznámení záměru zábor zemědělské půdy jako akceptovatelný.

- Vlivy na biologickou rozmanitost (fauna, flóra, ekosystémy)

Pozemek pro realizaci záměru tvoří pole s lemem dřevin na jižním a východním okraji. Podél Moravského potoka se táhne pás dřevin (keře a keřo-stromy) do kterého by nemělo být zasahováno. Západně od plochy záměru se nachází větší skupina dřevin, ovšem jedná se již o území, do kterého nebude záměr zasahovat.

V rámci realizace záměru se kácení dřevin omezí na kácení vybraných soliterních keřů (nálety po obvodu pole) a podlimitních stromů.

Z hlediska flóry se jedná o polní kulturu doplněnou běžnou polní ruderalní a segetální vegetací. Při okrajích pole a v rámci pásu dřevin při okraji pozemku se pak jedná o druhově chudá ruderalní travobylinná lada. Realizace záměru nebude z pohledu vegetace a flóry představovat významný zásah. Z faunistického hlediska nepředstavuje dotčený prostor záměru významné území. Polní kultury slouží jako zdroj potravy, např. pro celou řadu zástupců bezobratlých a avifauny, takže občasné zálety zde nelze vyloučit. Nicméně drtivá většina obratlovců, chráněné druhy nevyjímaje, které se v širším území dle údajů náleзовé databáze NDOP vyskytují, nemá na toto území přímou/stanovištní vazbu a k rozmnožování/hnízdění využívá nelesní krajinnou zeleň (vč. zahrad), remízky, lužní porosty, vlhké louky, mokřadní biotopy a litorály vodních ploch, jež se soustřeďují zejména do užšího prostoru nivy Svratky.

Zpracovatel oznámení konstatuje, že prevence nebo vyloučení nepříznivých vlivů vyplývá zejména z dodržování platných zákonů, norem, předpisů a povolovacích rozhodnutí.

Krajský úřad ve zjišťovacím řízení vyhodnotil tyto podklady:

1. Oznámení záměru dle přílohy č. 3 zákona vč. příloh:
 - Situace záměru
 - Rozptylová studie (Ing. Pavel Cetl, leden 2026)
 - Akustická studie (Ing. Václav Volejník, leden 2026)
 - Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, orgánu ochrany přírody dle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, č. j. JMK 3072/2026 ze dne 09.01.2026 – vzato na vědomí

2. Vyjádření uvedená v bodě 3. odůvodnění tohoto rozhodnutí

Na základě informací uvedených v oznámení záměru a v jeho přílohách, písemných vyjádření dotčených územně samosprávných celků, dotčených orgánů a zjišťovacího řízení provedeného podle zásad uvedených v příloze č. 2 k zákonu rozhodl příslušný úřad tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Krajský úřad Jihomoravského kraje zasílá ve smyslu ustanovení § 7 odst. 6 zákona rozhodnutí o závěru zjišťovacího řízení oznamovateli a dále dotčeným územním samosprávným celkům a na vědomí dotčeným orgánům.

Dotčené město Modřice žádáme ve smyslu ustanovení § 16 odst. 2 zákona o zveřejnění závěru zjišťovacího řízení, na úřední desce. Doba zveřejnění je nejméně 15 dní. **Dotčené město Modřice žádáme o zaslání písemného vyrozumění o dni vyvěšení závěru zjišťovacího řízení na úřední desce Krajskému úřadu Jihomoravského kraje.**

Rozhodnutí o závěru zjišťovacího řízení bude v souladu s § 7 odst. 6 zákona č. 100/2001 Sb., doručeno veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Jihomoravského kraje. Do rozhodnutí lze také nahlédnout na internetu na adrese http://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_JHM1901.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí mohou podat do 15 dnů ode dne jeho doručení oznamovatel a dotčená veřejnost uvedená v § 3 písm. i) bodě 2 zákona a dotčené územní samosprávné celky odvolání k Ministerstvu životního prostředí podáním učiněným u Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno (§ 81 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád). Splnění podmínek podle § 3 písm. i) bodu 2 zákona doloží dotčená veřejnost v odvolání. Z odvolání musí být patrné, kdo je činí, které věci se týká, co se navrhuje a musí obsahovat údaje o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu ho odvolatel napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo.

Ing. Mojmír Pehal
vedoucí odboru

Rozdělovník

Účastník řízení (oznamovatel) vč. obdržných vyjádření:

- Chapel Invest, spol. s r.o., Masarykova 118, 664 42 Modřice – **DS**

Obdrží dotčené územní samosprávné celky se žádostí o zveřejnění na úřední desce (v případě Jihomoravského kraje se též jedná o doručení veřejnou vyhláškou), o zpřístupnění textu závěru zjišťovacího řízení pro veřejnost a o zpětné vyrozumění o dni vyvěšení na úřední desce:

- Město Modřice, k rukám starosty, náměstí Svobody 93, 664 42 Modřice – **DS**
- Jihomoravský kraj, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno – zde

Obdrží na vědomí:

- Městský úřad Šlapanice, odbor životního prostředí, Opuštěná 9/2, 656 70 Brno – **DS**
- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, Jeřábkova 4, 602 00 Brno – **DS**
- Ing. Pavel Cetl, Demlova 276/24, 613 00 Brno - **DS**

Potvrzení o zveřejnění (provedou město Modřice a Jihomoravský kraj)

Vyvěšeno na úřední desce dne:

razítko a podpis