

Praha: 23.05.2022

Dle rozdělovníku

Číslo jednací: 057101/2022/KUSK

Spisová značka: SZ_040877/2022/KUSK/9

Vyřizuje: Ing. Monika Březinová/ 1.345

Značka: OŽP/Br

ROZHODNUTÍ – ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

DORUČOVANÉ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný správní orgán podle § 22 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění (dále jen „zákon“) a vykonávající přenesenou působnost podle § 67 odst. 1 písm. g) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), na základě provedeného zjišťovacího řízení

rozhodl

podle § 7 odst. 6 zákona, že záměr

„Administrativní, obchodní a logistické centrum Mladá Boleslav - Řepov“

nemůže mít významný vliv na životní prostředí

a **nebude** posuzován podle zákona.

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název záměru: Administrativní, obchodní a logistické centrum Mladá Boleslav - Řepov

Zařazení: kategorie II, bod 110 – „Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu 6 000 m²“

Oznamovatel: Ptáček – správa, a.s., Houškova 1198/4, 624 00 Brno – Komín, IČO: 27749231

Zpracovatel oznámení: Ing. Martin Vejr, Křešinská 412, 262 23 Jince, IČO: 71355154

Umístění záměru:

kraj: Středočeský

okres: Mladá Boleslav

k.ú.: Řepov

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:

Předmětem záměru je vytvoření areálu pro administrativní, obchodní a logistické centrum, včetně komunikací, zpevněných ploch a připojení na stávající technickou a dopravní infrastrukturu. Hlavní objekt SO.01 - Koupelny Ptáček o zastavěné ploše 3 013 m² bude sloužit pro prodej, showroom, sklady a kanceláře se sociálním zázemím. Objekt SO.02 – Výroba a Prodejní sklady o zastavěné ploše 2 616 m² bude sloužit pro lehkou výrobu a jako sklad s možností prodeje jako jsou například zahradní technika, autodíly, atd. a s tím spojené prostory jako jsou kanceláře a sociální zázemí. Nejmenším objektem je objekt SO.03 – Dílna o zastavěné ploše 30 m². Jedná se o kontejnerový objekt, který bude sloužit jako zázemí správce objektů, a jako dílna údržby. Vjezdy do areálu jsou z východní strany dotčených pozemků. Hlavní budova SO.01 je situována na severní straně areálu, delší stranou podél ulice Jičínská (silnice I. třídy č. 16). Pak mezi dvěma objekty jsou manipulační zpevněné plochy, které navazují na oba objekty a venkovní skladovou plochu, na které je umístěn kontejnerový objekt dílny údržby. Objekt SO.02 je situován delší stranou od západu na východ. Na jižní straně pozemku je druhý vjezd, na který navazuje manipulační plocha pro nakládku a vykládku materiálu pro sklady.

Kapacita:

Celková plocha pozemku	17 409 m ²	
Plocha objektů	5 659 m ²	32,50 %
SO.01	3 013 m ²	
SO.02	2 616 m ²	
SO.03	30 m ²	
Zpevněné plochy	7 393 m ²	42,47 %
Venkovní sklad	1 314 m ²	
Komunikace	5 912 m ²	
Chodníky	167 m ²	
Plocha zeleně	4 357 m ²	25,03 %
Počet parkovacích stání pro osobní automobily:	64 stání	

Stručný popis technického a technologického řešení záměru:

Urbanistické řešení

Do areálu jsou navrženy dva vjezdy, které jsou ve stejných polohách jako stávající. Areál se nachází v komerční průmyslové zóně Řepov v zastavěném území. Přístup a příjezd od Mladé Boleslavy je po silnici první třídy č. 16 Jičínská a následně se na křižovatce odbočí doprava do obce Řepov. Jedná se o první areál po pravé straně. Před zahájením realizace stavby je nutné v samostatném řízení požádat o demoliční výměr čtyř stávajících objektů. Jedná se o tři haly a jeden objekt vrátnice.

Architektonické řešení

Cílem je vytvoření areálu „Administrativní, obchodní a logistické centrum Mladá Boleslav – Řepov“, který pozůstává z více objektů. Hlavní budova SO.01 je situována na severní straně areálu, delší stranou podél ulice Jičínská. Pak mezi dvěma objekty jsou manipulační zpevněné plochy, které navazují na oba objekty a venkovní skladovou plochu, na které je umístěn kontejnerový objekt dílny údržby. Objekt SO.02 je situován delší stranou od západu na východ. Na jižní straně pozemku je druhý vjezd, na který navazuje manipulační plocha pro nakládku a vykládku materiálu pro sklady. Objekt SO.01 má obdélníkový tvar o rozměrech 98 x 30 m, výšky 11 - 13 m. Objekt SO.02 má nepravidelný tvar (odskákané obdélníky) o rozměrech 72 x 40 m a výšky 11 m. Celý areál bude oplocen včetně vjezdových bran. Vjezdy na pozemek areálu jsou z východní strany pozemků.

Celkové provozní řešení

Hlavní objekt SO.01 - Koupelny Ptáček sloužící pro prodej, showroom, sklady a kanceláře se sociálním zázemím. Dále vedlejší objekt SO.02 – Výroba a Prodejní sklady sloužící jako sklad s možností prodeje jako jsou například zahradní technika, autodíly, atd. a s tím spojené prostory jako jsou kanceláře a sociální zázemí. Nejmenším objektem je objekt SO.03 - Dílna. Jedná se o kontejnerový objekt, který bude sloužit jako zázemí správce objektů, a jako dílna údržby.

Stavební řešení

SO.01 – Objekt Koupelny Ptáček

Objekt je dvoupodlažní, nepodsklepený. Objekt má obdélníkový tvar o rozměrech 98 x 30 m, výšky 11-13 m. Vyšší část objektu je prostor určený pro sklad. Nižší část objektu je určena pro prodejnu, administrativu a showroom (koupelnové studio). Dvoupodlažní část bude sloužit z části jako administrativa a z části jako sklad.

SO.02 – Objekt Výroby a prodejní sklady

Objekt je dvoupodlažní, nepodsklepený. Objekt má nepravidelný tvar (odskákané obdélníky) o rozměrech 72 x 40 m a výšky 11 m. Dvoupodlažní část je jen na severní straně v jednom modulu objektu.

SO.03 – Objekt Dílna údržby

Objekt je jednopodlažní, nepodsklepený. Jedná se o systémový prvek kontejnerového typu o rozměrech 5 x 6 m výšky 4 m.

SO.04 – Zpevněné plochy

Mezi objekty a na jižní straně areálu jsou navrženy zpevněné plochy, které budou sloužit jako obslužné areálové komunikace, parkovací plochy a venkovní skladovací prostory. Venkovní sklad je oplocen s vraty o šířce 4,5 m. Na ploše budou připraveny základy pro umístění krakorcových regálů. Pro 1 regál je základ 1,8 x 6,8 m (hl. min 60 cm). Na ploše se u objektu umísťuje lis na papíry.

SO.05 – Inženýrské sítě

Objekty budou napojeny na nové areálové rozvody vody, kanalizace, elektřiny a plynu. Areálové rozvody budou napojeny na stávající přípojky.

SO.06 – Oplocení

Celý areál bude oplocen. Ve vjezdech budou osazeny posuvné samonosné brány.

Konstrukční a materiálové řešení

SO.01 a SO.02

Konstrukční systém obou objektů je navržen jako železobetonový prefabrikovaný skelet, se systémem příčných ráků. Svislou nosnou konstrukci vytvoří čtvercové/obdélníkové sloupy, vodorovnou střešní konstrukci sedlové vazníky a trapézový nosný plech. Ztužení v příčném směru bude vlastními ráky, v podélném směru ztužidly. Opláštění budov bude provedeno ze sendvičových tepelně izolačních panelů s oboustrannými povrchovými úpravami. Střecha je tvořena jako skládaný plášť s tepelnou izolací a PVC folií. Založení budov bude pravděpodobně hlubinné na vrtaných pilotách s osazením žb. kalichů pro ukotvení svislých sloupů.

SO.03

Samostatný objekt SO.03 - Dílna údržby je tvořena jako systémový prvek kontejnerového typu.

SO.04

Na zpevněné plochy zásobovacího dvora v místech otáčení kamionů, nakládek a vykládek, u ramp a venkovní skladová plocha je použita povrchová úprava cementobetonový kryt (silniční beton) tl.

220 mm se strženým protiskluzovým povrchem. Dilatační spáry a pracovní spáry vyplněny trvale pružným tmelem.

Parkovací plochy budou opatřeny zámkovou dlažbou. Velikost parkovacích míst pro osobní vozy bude 2,5 x 5 m / pro dodávky (před Instalátér centrem) 3 x 6,5 m + prostor pro nakládku 2 m.

Přípojení na technickou a dopravní infrastrukturu

Všechny přípojky jsou stávající a objekty budou napojeny přes nové areálové rozvody do stávajících přípojek vodovodu, kanalizace, plynu a elektřiny.

Vodovod

Na pozemku se nachází stávající studna. Dále je na pozemek přivedena vodovodní přípojka (předpoklad DN90) z vodovodního řádu v ulici PE 110. Přípojka se nachází na jižní straně areálu. Stávající šachta bude opravena a bude osazen hlavní vodoměr. Odsud bude potrubím areálovým rozvodem přivedena voda do jednotlivých objektů. V objektech bude rozvod k jednotlivým zařizovacím předmětům.

Kanalizace splašková

Na pozemku investora se nachází stávající šachta jednotné kanalizace. Do této kanalizace je napojen celý areál. Šachty se nachází na jižní straně areálu. Nové areálové rozvody budou napojeny do této šachty.

Dešťová kanalizace

Všechny dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jsou likvidovány na pozemku investora. Část vody se zachytává do dešťové nádrže, která se používá jako požární nádrž o objemu 35 m³ s bezpečnostním přepadem. Přebytečná voda bude likvidována pomocí vsakovací galerie pod komunikacemi s bezpečnostním přepadem do stávající jednotné kanalizace a regulovaným odtokem. Toto řešení je z důvodu proplachu stávající jednotné kanalizace.

Silnoproud

Na hranici pozemku je stávající rozvaděč odkud je veden rozvod elektřiny do jednotlivých objektů.

V navrhovaném řešení se využije stávající elektrická přípojka. Od hlavního rozvaděče bude veden rozvod do jednotlivých objektů, kde se osadí rozvaděče, odkud bude vedení k jednotlivým zařízením.

Ostatní (TZB)

Objekty SO.01 a SO.02 budou v rámci TZB osazeny a opatřeny VZT a topením a chlazením. VZT jednotky a chladicí jednotky budou osazeny na střechách jednotlivých objektů. Objekty budou dále vybaveny slaboproudem, EPS. ZOTK a SHZ se nepředpokládá.

ODŮVODNĚNÍ:

1. Odůvodnění vydání rozhodnutí a úvahy, kterými se příslušný úřad řídil při hodnocení zásad uvedených v příloze č. 2 k tomuto zákonu a informací obsažených v bodě D4 přílohy č. 3 k tomuto zákonu.

Krajský úřad Středočeského kraje obdržel dne 31.03.2022 oznámení záměru „Administrativní, obchodní a logistické centrum Mladá Boleslav - Řepov“, jehož oznamovatelem je Ptáček – správa, a.s., Houškova 1198/4, 624 00 Brno – Komín. Oznámení záměru bylo Krajským úřadem Středočeského kraje v řádném termínu rozesláno k vyjádření příslušným orgánům státní správy, samosprávným celkům a dalším subjektům. Informace o projednávání záměru včetně textové části oznámení byla vyvěšena mj. na úřední desce Středočeského kraje ode dne 06.04.2021 a na příslušných internetových stránkách, v Informačním systému EIA na stránkách CENIA – <http://www.cenia.cz/eia> pod kódem STC2479 a na www.kr-stredocesky.cz.

V souladu s § 7 zákona bylo provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí a zda bude posuzován podle zákona. Příslušným úřadem k provedení zjišťovacího řízení byl Krajský úřad Středočeského kraje. V rámci zjišťovacího řízení příslušný úřad vyhodnotil záměr dle kritérií uvedených v příloze č. 2 zákona, tedy posoudil vlastní záměr z hlediska charakteru, rozsahu, umístění a předpokládaných vlivů na životní prostředí a obyvatelstvo.

1.1. Charakteristika záměru

Záměrem projektu je vytvoření areálu pro administrativní, obchodní a logistické centrum, včetně komunikací, zpevněných ploch a připojení na stávající technickou a dopravní infrastrukturu. Navrhovaný areál bude tvořen 3 budovami. Hlavní objekt SO.01 bude sloužit pro prodej, showroom, sklady a kanceláře se sociálním zázemím. Objekt SO.02 – Výroba a Prodejní sklady bude sloužit pro lehkou výrobu a jako sklad s možností prodeje jako jsou například zahradní technika, autodíly, atd. a s tím spojené prostory jako jsou kanceláře a sociální zázemí. Objekt SO.03 – Dílna bude kontejnerový objekt, který bude sloužit jako zázemí správce objektů, a jako dílna údržby.

1.2. Umístění záměru

Záměr Administrativní, obchodní a logistické centrum Mladá Boleslav - Řepov je situován ve Středočeském kraji, okrese Mladá Boleslav, obci Řepov a na katastrální území Řepov. Pozemky dotčené realizací záměru se nachází na severním okraji katastrálního území Řepov, v průmyslové zóně, na jihozápad o křižovatky silnice I. třídy č. 16 (ul. Jičínská) a silnice III. třídy č. 0164-1 vedoucí do Řepova.

1.3. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

Vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví

Nejbližší obytná zástavba se nachází jižním směrem od zájmového areálu za železniční trať a vlakovou zastávkou Řepov ve vzdálenosti cca 70 metrů. Jedná se o rodinné domy se zahradami na severním okraji obce Řepov. Na základě posouzení všech vlivů uvažovaného záměru realizace řešeného administrativního, obchodního a logistického centra na nejbližší bydlicí obyvatelstvo budou tyto vlivy dostatečně prokazatelně pod úrovní limitů v jednotlivých oblastech životního prostředí. Je možné konstatovat, že lze předpokládat, že v místech nejbližší obytné zástavby nedojde realizací řešeného záměru k významnému zvýšení rizika akutních ani chronických zdravotních účinků.

Vlivy na ovzduší a klima

Za krátkodobý plošný zdroj znečišťování lze formálně pokládat fázi výstavby (demolice stávajících zpevněných ploch, příprava staveniště, zemní a stavební práce). Do ovzduší budou emitovány zejména prachové částice. Provést zodpovědný a korektní výpočet objemu emisí prachu do ovzduší ve fázi výstavby nelze. Významný podíl na emisi prachu budou mít resuspendované částice (sekundární prašnost), jejichž objem je závislý na těžko kvantifikovatelných okolnostech, jako je období výstavby, průběh počasí, zrnitostní složení zemin na staveništi, apod. Z hlediska ochrany ovzduší je třeba akcentovat opatření zabraňující či alespoň omezující vznik resuspendované prašnosti. Při stavebních pracích bude třeba vhodnými technickými a organizačními prostředky minimalizovat sekundární prašnost a její vliv na okolní životní prostředí. Při uplatnění a důsledném dodržování navrhovaných opatření proti prašnosti nebude vliv na ovzduší v období výstavby významný, bude časově omezený a z hlediska ochrany ovzduší a ochrany lidského zdraví přijatelný.

Pro navrhovaný záměr byla v březnu 2022 Ing. Martinem Vejrem zpracována rozptylová studie. Předmětem této studie bylo vyhodnocení vlivu provozu zdrojů souvisejících s řešeným záměrem na kvalitu venkovního ovzduší. Výpočet byl proveden pro oxid dusičitý, částice PM₁₀ a PM_{2,5}, benzen a benzo(a)pyren, tedy znečišťující látky, které jsou z provozu řešeného administrativního, obchodního a logistického centra do ovzduší emitovány. Stávající kvalita venkovního ovzduší je v zájmové oblasti relativně dobrá. Ze sledovaných znečišťujících látek je překračován imisní limit pro průměrnou roční imisní koncentraci benzo[a]pyrenu. Imisní limity pro ostatní znečišťující látky jsou plněny. Překračování imisního limitu pro benzo[a]pyren však není neobvyklé. Vlastní vypočtené imisní příspěvky automobilové dopravy a spalovacích stacionárních zdrojů na zemní plyn pro vytápění objektů v areálu posuzovaného záměru jsou malé a nezpůsobí překračování imisních limitů pro maximální hodinové a průměrné roční koncentrace NO₂, průměrné roční koncentrace částic PM₁₀ benzen. V případě průměrných ročních koncentrací benzo[a]pyrenu se provoz řešeného záměru může na překračování imisního limitu pro tuto znečišťující látku podílet.

Dle provedených výpočtů a dle názoru zpracovatele rozptylové studie je však podíl záměru na případném překračování imisního limitu pro tuto znečišťující látku přijatelný. Pro eliminaci emise prachových částic a benzo[a]pyrenu do ovzduší bude přijato několik opatření (pravidelná údržba zpevněných ploch v areálu administrativního a obchodního centra, omezení rychlosti vozidel v areálu, výsadba areálové zeleně). Celkově lze z hlediska vlivů na ovzduší a z hlediska vlivu na obyvatelstvo realizaci záměru „Administrativní, obchodní a logistické centrum Mladá Boleslav - Řepov“ i s ohledem na stávající kvalitu venkovního ovzduší v daných místních podmínkách označit za přijatelnou.

Vlivy na povrchové a podzemní vody

Během výstavby se nepředpokládá, že by nastal vliv, který by výrazně ovlivnil charakter odvodnění oblasti. Zařízení staveniště bude vybaveno mobilním sociálním zařízením. Z období provozu posuzovaného záměru budou produkovány odpadní vody splaškové a vody srážkové. Splaškové odpadní vody budou vznikat v sociálních zařízeních objektů administrativního, obchodního a logistického centra (toalety, umývárny a sprchy, kuchyňky). Množství splaškových odpadních vod bude odpovídat spotřebě pitné vody v těchto zařízeních, tedy cca 1 430 m³ za rok. Charakter splaškových vod bude komunální (zvýšené ukazatele BSK₅, CHSK_{Cr}, rozpuštěných látek, nerozpuštěných látek) bez přítomnosti toxických kovů, organických látek apod. Odkanalizování řešeného území je navrženo do stávající veřejné sítě jednotné kanalizace pomocí přípojky ukončené městskou ČOV.

Veškeré dešťové vody dopadlé na zpevněné části řešeného území budou odváděny dešťovou, popřípadě zaolejovanou kanalizací do retenční nádrže, odkud jsou regulovaným odtokem odváděny do veřejné kanalizace. Dešťové vody ze střechy objektu jsou do retenční nádrže odváděny dešťovou kanalizací. Dešťové vody odváděny z komunikací a chodníků jsou do retenční nádrže odváděny zaolejovanou kanalizací a je s nimi nakládáno s rizikem možné kontaminace olejovými látkami. Z tohoto důvodu jsou tyto vody před zaústěním do retenční nádrže předčištěny v odlučovači lehkých kapalin. Před zaústěním vod ze zaolejované kanalizace do vsakovacího objektu budou tyto vody předčištěny v odlučovači lehkých kapalin. Při navrhovaném způsobu likvidace srážkových vod na pozemku oznamovatele v rámci výstavby administrativního, obchodního a logistického centra Mladá Boleslav - Řepov nepředpokládáme možnost kvalitativního ovlivnění vodních zdrojů v okolí.

Odpady

Při nakládání s odpady budou dodržena ustanovení zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech. Provozovatel záměru bude jako původce odpadu a provozovatel zařízení splňovat povinnosti dle § 15 zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech. Při výstavbě budou vznikat obvyklé druhy odpadů typické pro výstavbu obdobných obchodních a skladovacích areálů. Odpady, které vzniknou realizací stavby, budou tříděny dle druhů a kategorií v souladu s vyhláškou č. 8/2021 Sb., vyhláška

o Katalogu odpadů a posuzování vlastností odpadů (ostatní, nebezpečné), zabezpečeny před nežádoucím znehodnocením, odcizením a únikem v souladu se zákonem o odpadech a předávány k využití nebo odstranění (v souladu s hierarchií způsobů nakládání s odpady) pouze osobám oprávněným k jejich převzetí (dle zákona o odpadech). Dále musí původce plnit veškeré povinnosti, které mu výše uvedený zákon o odpadech ukládá (§ 15 zákona). Se všemi stavebními odpady bude nakládáno v souladu se zákonem o odpadech a v souladu s Metodickým návodem odboru odpadů pro řízení vzniku stavebních a demoličních odpadů a pro nakládání s nimi. Odpady, které vzniknou realizací stavby, budou tříděny dle druhů a kategorií v souladu s vyhláškou.

Odpady z provozu budou vznikat pravidelně v relativně malých množstvích. Z vlastního provozu se předpokládá pouze malé množství odpadů převážně charakteru O (odpadní plasty - PE fólie, dřevo, obalový papír a lepenka). Jedná se o odpady převážně využitelné, s nutností separovaného sběru a skladování. Dále bude produkován komunální odpad. Všechny odpady budou předávány jiným subjektům, které mají pro tuto činnost příslušné oprávnění. Smlouvy budou předloženy při kolaudaci objektu.

Vlivy na půdu

Dotčené pozemky stavbou administrativního, obchodního a logistického centra nejsou dle výpisu katastru nemovitostí vedeny v zemědělském půdním fondu (jedná se o ostatní plochy, popř. zastavěnou plochu a nádvoří). Zemědělský půdní fond ani pozemky určené pro plnění funkce lesa nebudou realizací administrativního, obchodního a logistického centra dotčeny.

Vlivy na horninové prostředí a přírodní zdroje

Na zájmových pozemcích pro realizaci záměru byl proveden inženýrskogeologický a hydrogeologický geologický průzkum zpracovaný Mgr. Jiřím Štěpánem v září roku 2021. Pro účely hydrogeologického posudku bylo provedeno detailní prostudování odborných publikací, map a vybraných závěrečných zpráv o výsledcích geologicko-průzkumných prací, provedených v minulosti v přílehlém okolí v analogické geologické pozici. Z geologické dokumentace průzkumné sondy VS1 i z dostupných informací o geologických poměrech v přílehlém okolí je patrné, že v prostoru vyhloubené sondy a jejího blízkého okolí, včetně dosahu zemních prací souvisejících s budováním projektovaného vsakovacího objektu se vyskytují v hloubce 0,5 – 2,0 m p. t. zeminy s méně příznivými vsakovacími vlastnostmi, nicméně vsakovací zkouška potvrdila, že srážkové vody bude možné na daném pozemku zasakovat skrze podzemní objekt. Uvedené zeminy lze ve většině případů klasifikovat dle ČSN 73 1005 Inženýrskogeologický průzkum jako jíl se střední plasticitou, případně jíl s vysokou plasticitou.

Rizika havárií

Havarijní situace ohrožující životní prostředí je možno vzhledem k charakteru činností v prostoru posuzovaného záměru předpokládat pouze výjimečně. Ve fázi výstavby připadají v úvahu rizika související s únikem provozních kapalin ze stavebních strojů a dopravních prostředků, popř. možné úrazy související se stavebními pracemi. Možnost vzniku havárií při provozu administrativního, obchodního a logistického centra souvisí zejména s poruchami zařízení, s úniky ropných látek (vodohospodářská havárie), popř. požárem objektů a při selháním lidského faktoru.

Vlivy na faunu a flóru a ekosystémy

Realizace posuzovaného záměru nebude představovat významné ovlivnění nebo ohrožení žádného z rostlinných či živočišných druhů, případně jejich biotopů. Vlastní prostor pro realizaci záměru představují ostatní plochy v průmyslovém areálu. Při okrajích zájmových pozemků se nachází zeleň, lze ji však označit z hlediska botanického a zoologického jako nepříliš významnou. Lze předpokládat, že posuzovaný záměr nebude mít podstatný negativní vliv na flóru i faunu mimo pozemky určené pro realizaci záměru. Obecná ochrana rostlin a živočichů nebude realizací záměru dotčena. Díky dřívějšímu využívání dotčených pozemků se zde nevyskytují početné populace žádného z druhů, které by nebyly rozšířeny v blízkém i vzdáleném okolí. Jedná se o kosmopolitně rozšířené druhy na území České republiky. Do zvláště chráněných druhů nebude činností spojenou s realizací záměru zasahováno, neboť se na lokalitě nevyskytují.

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

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – vyjádření ze dne 11.04.2022 pod č.j. 046191/2022/KUSK,

Magistrát Města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí – vyjádření ze dne 11.04.2022, č.j.: ŽP-208.1-47928/2022/OPLOO/MoRo,

Česká inspekce životního prostředí, OI Praha – vyjádření ze dne 02.05.2022, č.j.: ČIŽP/41/2022/4242,

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště v Mladé Boleslavi – vyjádření ze dne 4.5.2022, č.j.: KHSSC 17572/2022,

Středočeský kraj – vyjádření ze dne 05.05.2022, č. j. 056298/2022/KUSK.

Ze strany veřejnosti neobdržel příslušný úřad žádné vyjádření.

3. Vypořádání vyjádření obdržených v průběhu zjišťovacího řízení:

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění

(Vyřizuje Mgr. Pátková/ l. 656)

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako orgán ochrany přírody (dále jen „Krajský úřad“) příslušný podle ust. § 77a odst. 4 a následujících tohoto ust. zákona č. 114/1992 Sb., tj. zejména k zvláště chráněným územím v kategorii přírodní památka a přírodní rezervace, nadregionálním a regionálním územním systémům ekologické stability, zvláště chráněným druhům rostlin a živočichů, nemá k navrhovanému záměru „Administrativní, obchodní a logistické centrum Mladá Boleslav - Řepov“, společnosti Ptáček –správa, a.s., IČO: 27749231, Houškova 1198/4, 62400 Brno, připomínky. Předložený záměr řeší vytvoření areálu pro administrativní, obchodní a logistické centrum, včetně komunikací, zpevněných ploch a připojení na stávající technickou a dopravní infrastrukturu na pozemcích parc. č. st. 280, 281, 282, 283, 284 a parc. č. 271/1, 271/2, 271/3, 271/4, 271/10 a 271/11 v k.ú. Řepov. Záměr je rozdělen na 3 objekty: Hlavní objekt SO.01 – Koupelny Ptáček bude sloužit pro prodej, showroom, sklady a kanceláře se sociálním zázemím. Objekt SO.02 – Výroba a Prodejní sklady bude sloužit pro lehkou výrobu a jako sklad s možností prodeje jako jsou například zahradní technika, autodíly, atd. a s tím spojené prostory jako jsou kanceláře a sociální zázemí. Nejmenším objektem je objekt SO.03 – Dílna. Jedná se o kontejnerový objekt, který bude sloužit jako zázemí správce objektů, a jako dílna údržby. Navrhovaný záměr výše citované zájmy nepoškozuje a současně do nich nezasahuje. Stanovisko orgánu ochrany přírody dle ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb. k záměru „Administrativní, obchodní a logistické centrum Mladá Boleslav - Řepov“ investora Ptáček - správa, a.s., již bylo vydán dne 10. 3. 2022 pod č.j.: 029048/2022/KUSK a zůstává nadále v platnosti.

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

(Vyřizuje Ing. Rašáková/ l. 842)

Záměr je umístěn na pozemku, který není součástí ZPF, z hlediska ochrany ZPF bez připomínek.

Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění

(Vyřizuje Ing. Vlková/l. 522)

Předmětem záměru je výstavba nového administrativního, obchodního a logistického centra v k.ú. Řepov. Areál bude tvořen třemi objekty. Hlavní objekt SO.01 - Koupelny Ptáček bude sloužit pro prodej, showroom, sklady a kanceláře se sociálním zázemím. Objekt SO.02 – Výroba

a prodejní sklady bude sloužit pro lehkou výrobu a jako sklad s možností prodeje (např. zahradní technika, autodíly, atd.) a s tím spojené prostory jako jsou kanceláře a sociální zázemí. Nejmenším objektem je objekt SO.03 – Dílna. Jedná se o kontejnerový objekt, který bude sloužit jako zázemí správce objektů a jako dílna údržby. Vytápění objektů bude zajištěno stacionárními kondenzačními kotli, popř. vzduchotechnickými jednotkami s hořáky spalující zemní plyn. V současné době nejsou známy typy zařízení pro vytápění objektů ani jejich konkrétní jmenovité tepelné příkony. Upozorňujeme, že pokud by v rámci záměru vznikl zdroj (např. technologie) uvedený v příloze č. 2 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší nebo byl instalován spalovací zdroj s tepelným příkonem vyšším než 300 kW, vydává závazná stanoviska a povolení provozu tohoto zdroje krajský úřad. V ostatních případech místně příslušná ORP. Z hlediska kvality ovzduší má být záměr situován v lokalitě, kde je dle map pětiletých klouzavých průměrů imisních koncentrací (pětiletý průměr 2015–2019), publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem, překračován imisní limit pro znečišťující látku benzo(a)pyren. Dominantním zdrojem emisí benzo(a)pyrenu je topení tuhými palivy v domácnostech – i přesto, že doprava má na emise této látky výrazně nižší vliv, je nutné věnovat omezení emisí benzo(a)pyrenu pozornost. Z hlediska provozu záměru je tedy důležité minimalizovat pojezdy osobních i nákladních automobilů, vybudovat parkoviště s dostatečnou kapacitou a zabránit chodu motorů automobilů např. při čekání či výsadba zeleně. Stavební činnost, která bude spojená s tímto projektem, může být výrazným zdrojem prašnosti, především tuhých znečišťujících látek (PM₁₀ a PM_{2,5}), proto je nutné při provádění stavebních činností uplatnit taková opatření, která povedou k jejímu omezení. Tato opatření jsou uvedena v Metodickém pokynu k omezování prašnosti ze stavební činnosti, který vydalo Ministerstvo životního prostředí České republiky. Realizace některých těchto opatření povede k omezení prašnosti v místě provádění stavby a tím dojde ke snížení vlivů záměru na kvalitu ovzduší v dotčené lokalitě. K nejefektivnějším patří např. očišťování kol nákladních automobilů před výjezdem ze staveniště na dopravní komunikace, minimalizace délky tras staveništní dopravy (výběr nejbližší skládky a deponií zeminy). Zakrývat prašný stavební materiál při převozu na stavbu či izolovat prostory stavby od okolní zástavby. Za suchého počasí případně provádět skrápění areálu stavby. Z předložené rozptylové studie vyplývá, že celkově lze z hlediska vlivů na ovzduší a z hlediska vlivu na obyvatelstvo realizaci záměru i s ohledem na stávající kvalitu venkovního ovzduší v daných místních podmínkách označit za přijatelnou.

Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech v platném znění

(Vyřizuje Ing. Turoň/ I. 804)

K předloženému materiálu Oznámení záměru podle přílohy č. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí „Administrativní, obchodní a logistické centrum Mladá Boleslav – Řepov“ dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění (dále jen „zákon o odpadech“), sdělujeme následující:

1. Odpady budou v prostoru administrativního, obchodního a logistického centra vždy pouze shromažďovány a soustředovány, nikoli skladovány.
2. Administrativní, obchodní a logistické centrum je vzhledem k předložené dokumentaci vždy pouze původcem odpadů, nikoli zařízením k jejich sběru, využití nebo odstranění.

Proti vlastnímu záměru „Administrativní, obchodní a logistické centrum Mladá Boleslav – Řepov“ nemáme z hlediska nakládání s odpady námítky. Výše uvedené připomínky požadujeme zohlednit v dalším stupni projektové dokumentace.

Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích v platném znění

(Vyřizuje Ing. Horčíčka/ l. 523)

Z hlediska zákona o lesích nemá Krajský úřad Středočeského kraje k předloženému záměru žádných připomínek, neboť nedojde k dotčení zájmů chráněných zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích.

Z hlediska ostatních složkových zákonů bez připomínek.

Vypořádání:

Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek. Uvedené připomínky vycházejí z platné legislativy a budou řešeny v rámci navazujících řízení.

Magistrát Města Mladá Boleslav, odbor životního prostředí

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňujeme toto stanovisko:

(Vyřizuje: Ing. Jilemnický)

Navrhovaný bezpečnostní přepad s regulovaným odtokem na dešťové kanalizaci zaústěný do splaškové (jednotné) kanalizace je třeba v dostatečném předstihu projednat s vlastníkem a provozovatelem veřejné splaškové kanalizace v obci Řepov a dále je toto řešení třeba podle § 5 odst. 3 vodního zákona řádně zdůvodnit v projektové dokumentaci v navazujícím správním řízení.

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, bez připomínek. (Vyřizuje: Ing. Novák)

Z hlediska zákona č. 451/2021 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, k výše uvedenému záměru nemáme připomínky. (Vyřizuje: Ing. Rodová)

Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, k výše uvedenému záměru nemáme připomínky. (Vyřizuje: Ing. Rodová)

Vypořádání:

Jedná se o zákonné povinnosti, které budou řešeny v rámci dalších fází přípravy a povolování záměru. Oznamovatel je povinen v dalších fázích realizace záměru dodržovat platnou legislativu.

Česká inspekce životního prostředí, OI Praha

Oddělení ochrany ovzduší:

(Vyřizuje: Soušek)

Z hlediska platné legislativy o ochraně ovzduší nemáme k předložené dokumentaci oznámení záměru připomínky.

Oddělení ochrany vod:

(Vyřizuje: Dražota)

V oznámení záměru není dostatečně zhodnoceno ovlivnění povrchových vod napojením splaškových odpadních vod na místní ČOV s ohledem na to, že není zřejmé, zda je ČOV Řepov (v textu oznámení uvedena jako městská ČOV) dostatečně látkově a hydraulicky kapacitní. V oznámení chybí souhlas provozovatele předmětné ČOV s navážením splaškových vod během výstavby záměru a následně napojením záměru během provozu. Z oznámení není zřejmé, zda byl provozovatel ČOV s napojením záměru obeznámen, a tedy že si je vědom, že napojením nedojde k ovlivnění technologie ČOV a negativnímu ovlivnění povrchových vod.

Oddělení odpadového hospodářství:

(Vyřizuje: Tomášek)

Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném a účinném znění (dále jen „zákon o odpadech“), nemáme proti realizaci navrhovaného záměru námítky. Ke způsobu zpracování (rozsahu) oznámení záměru inspekce uvádí následující připomínky. Provedení demolice stávajících objektů (tři haly a jeden objekt vrátnice), jež je nedílnou součástí navrhovaného záměru, je nutno považovat za významnou část vlivů na životní prostředí. Předložené oznámení tuto skutečnost naproti tomu zohledňuje pouze „stručně“ a v samotném oznámení nebyla konkrétně uvedena produkce odpadů s ní spojená ani zcela jednoznačně vyloučena produkce nebezpečných odpadů (např. s obsahem azbestu), pouze je opakovaně poukazováno na řešení této části záměru v samostatném řízení o žádosti o demoliční výměr. Je nepochybné, že provedení demolice, s ohledem na nezbytná technická opatření a náklady s tím spojené, které významně ovlivňuje kategorizace a kvantifikace produkovaných odpadů, by z hlediska investora (oznamovatele) záměru neměly být natolik nevýznamnou okolností, aby nebylo žádoucí věnovat jí patřičnou pozornost již v rámci přípravy záměru a při zpracování jeho oznámení. Totéž platí má-li být následně s odpady nakládáno v souladu s platnou legislativou a tím na minimum sníženo riziko ohrožení životního prostředí. V rámci tabulky č. 5 na str. 20 byla zjištěna chyba v psaní, když odpad kat.č. 15 01 03 Dřevěné obaly byl nesprávně označen kat.č. 15 02 03 a obdobně odpadu kat.č. 15 01 02 Plastové obaly přiřazen název „Odpad PVC“. Dále byla v rámci tabulky č. 6 na str. 21 zjištěna chyba v psaní, když odpadu kat.č. 15 01 05 Kompozitní obaly byl přiřazen název „Směsné obaly“ a odpad kat.č. 15 01 06 Směsné obaly byl nesprávně označen názvem „Skleněné obaly“. ČIŽP v souvislosti s případnou produkcí a zařazením odpadu pod kat.č. 15 01 06 Směsné obaly upozorňuje na ustanovení § 13 odst. 1 písm. c) a § 30 odst. 1 zákona o odpadech,

ze kterých vyplývá, že každý je povinen soustřeďovat odpady odděleně a odpady kategorie „ostatní“ nemusí být soustřeďovány odděleně, pokud k tomu bylo vydáno povolení místně příslušného správního orgánu k upuštění od odděleného soustřeďování odpadů. Podle § 30 odst. 5 zákona o odpadech příslušný správní orgán v povolení určí druh odpadu, do kterého má být neodděleně soustřeďovaný odpad zařazen. Dále je třeba připomenout, že ve fázi výstavby i ve fázi provozu bude třeba plnit povinnost dle § 62 odst. 1 zákona o odpadech tj. s ohledem na počet pracovníků činných na stavbě či při provozu areálu, zajistit třídění komunálních odpadů, a to minimálně na odpady kat.č. 20 01 01 Papír a lepenka, kat.č. 20 01 02 Sklo, kat.č. 20 01 39 Plasty, kat.č. 20 01 40 Kovy a kat.č. 20 02 01 Biologicky rozložitelný odpadů. Včetně smluvního zajištění předání těchto odpadů ve smyslu 15 odst. 2 písm. c) zákona o odpadech.

Závěr:

ČIŽP OI Praha má k předloženému oznámení záměru zásadní připomínky oddělení ochrany vod a upozornění a připomínky oddělení odpadového hospodářství. Inspekce požaduje další posuzování vlivů záměru na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., a zohlednění připomínek v dokumentaci.

Vypořádání:

Oddělení ochrany vod:

V areálu zamýšleného záměru se nachází stávající šachta obecní kanalizace, do které je svedena kanalizace ze stávajících objektů, nejedná se tedy o nový napojovací bod. Původní provoz logistického centra byl na tuto kanalizaci napojen a splaškové vody z provozu tohoto původního areálu byly vedeny na obecní ČOV. Realizací záměru spol. Ptáček se složení ani objem odváděných splaškových vod na obecní ČOV oproti původnímu areálu nijak významně nezmění. Starostou obce Řepov Milanem Zachařem, bylo písemně potvrzeno, že jakožto provozovatel obecní ČOV souhlasí s napojením areálu „Administrativní, obchodní a logistické centrum Mladá Boleslav – Řepov“ na veřejnou kanalizaci s ukončením na ČOV Řepov. Nicméně jedná se o zákonné povinnosti, které budou řešeny v rámci dalších fází přípravy a povolování záměru. Oznamovatel je povinen v dalších fázích realizace záměru dodržovat platnou legislativu.

Oddělení odpadového hospodářství:

K připomínce ze strany Oddělení odpadového hospodářství příslušný úřad uvádí, že ačkoliv je daná připomínka naprosto relevantní, není důvodem k tomu, aby byl záměr dále posouzen v celém rozsahu zákona č. 100/2001 Sb. V této fázi přípravy záměru není z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí nutná přesná kvalifikace a kvantifikace odpadů, pokud se nejedná o záměr, který je primárně posuzován jako zařízení pro nakládání či zpracování odpadů, dle příslušných bodů přílohy č. 1 zákona 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Dle předloženého oznámení budou provozem areálu vznikat odpady zařazené převážně do kategorie ostatní (O), vzhledem k charakteru činnosti není vznik problematických odpadů nepředpokládá. Demolice stávajících objektů v areálu bude provedena v souladu se zpracovanou dokumentací

pro demolici stávajících objektů a v souladu se závazným stanoviskem, které vydal Magistrát města Mladá Boleslav OŽP dne 21.04.2022, pod č.j.: ŽP-249.3-53677/2022/OPLOO/MoRo. Uvedené připomínky vycházejí z platné legislativy a budou řešeny v rámci navazujících řízení.

Na základě výše uvedených skutečností nepovažuje Krajský úřad Středočeského kraje za nutné, posuzovat předložený záměr dle zákona č. 100/2001 Sb v plném rozsahu.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště v Mladé Boleslavi

S předloženým záměrem „Administrativní, obchodní a logistické centrum Mladá Boleslav - Řepov“ v k. ú. Řepov orgán ochrany veřejného zdraví souhlasí. Opatření k prevenci, vyloučení, snížení a kompenzaci nepříznivých vlivů je třeba doplnit o tuto podmínku:

Pro fázi projektové přípravy: Pokud dojde v rámci přípravy navazující projektové dokumentace k územnímu a stavebnímu povolení ke změnám stacionárních zdrojů hluku, budou navrženy stacionární zdroje odlišných akustických výkonů než uvedených v hlukové studii, musí být součástí projektové dokumentace k územnímu a stavebnímu povolení aktualizovaná hluková studie.

Vypořádání:

Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek.

Středočeský kraj

Středočeský kraj souhlasí se záměrem „Administrativní, obchodní a logistické centrum Mladá Boleslav – Řepov“ ke zjišťovacímu řízení nemá připomínky a nepožaduje další posuzování dle zákona č. 100/2001 Sb.

Vypořádání:

Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek.

4. Podklady pro rozhodnutí

Podkladem pro rozhodnutí bylo oznámení záměru včetně všech příloh, které zpracoval Ing. Martin Vejr, a došlá vyjádření uvedená v bodě 3.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí mohou podat do 15 dnů ode dne jeho doručení oznamovatel, dotčené územně samosprávné celky a dotčená veřejnost uvedená v § 3 písm. i) bodě 2 zákona odvolání podle §81 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, k Ministerstvu životního prostředí, a to podáním učiněným u zdejšího odboru životního prostředí a zemědělství. Splnění podmínek podle § 3 písm. i) bodu 2 zákona doloží dotčená veřejnost v odvolání. Za doručenou se písemnost považuje patnáctým dnem po datu vyvěšení na Krajském úřadu Středočeského kraje.

otisk úředního razítka

oprávněná úřední osoba

Ing. Monika Březinová

odborný referent

na úseku životního prostředí

Středočeský kraj a obec Řepov (jako dotčené územní samosprávné celky) příslušný úřad žádá ve smyslu § 16 odst. 2 zákona o **neprodlené zveřejnění** tohoto rozhodnutí na úřední desce. Doba zveřejnění je dle ust. § 16 odst. 2 zákona nejméně 15 dnů. **Zároveň příslušný úřad ve smyslu § 16 odst. 2 žádá obec Řepov o písemné vyrozumění o datu vyvěšení zdejšímu úřadu, a to v co nejkratším možném termínu. Rozhodnutí – závěr zjišťovacího řízení je zveřejněno na internetových stránkách Středočeského kraje www.kr-stredocesky.cz a rovněž v Informačním systému CENIA na internetových stránkách www.cenia.cz/eia pod kódem STC2479.**

Datum vyvěšení:

Datum sejmutí:

Rozdělovník k č. j.: 057101/2022/KUSK

Dotčené územní samosprávné celky (k vyvěšení na úřední desce):

1. Středočeský kraj, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
2. Obec Řepov, Řepov 36, 293 01 Mladá Boleslav

Dotčené orgány:

3. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, územní pracoviště Mladá Boleslav, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2
4. Magistrát města Mladá Boleslav, Odbor životního prostředí, Komenského náměstí 61, 293 49 Mladá Boleslav
5. ČIŽP OI Praha, Wolkerova 40, 160 00 Praha 6
6. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

Oznamovatel:

7. Ptáček – správa, a.s., Houškova 1198/4, 624 00 Brno – Komín

Na vědomí:

8. Magistrát města Mladá Boleslav, Oddělení stavebního úřadu, Komenského náměstí 61, 293 49 Mladá Boleslav
9. Zpracovatel oznámení: Ing. Martin Vejr, Křešinská 412, 262 23 Jince