

# Krajský úřad Středočeského kraje

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

Praha: 08.02.2024  
Číslo jednací: 160059/2023/KUSK  
Spisová značka: SZ\_160059/2023/KUSK/13  
Vyřizuje: Ing. Alena Bartošová/1.979  
Značka: OŽP/BA

Dle rozdělovníku

## 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

### „Panattoni Business Park Prague“

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

### IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

**Název záměru:** „Panattoni Business Park Prague“

**Zařazení:** kategorie II, bod 106 – „*Výstavba skladových komplexů s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu (10 tis. m<sup>2</sup>)*“.

**Oznamovatel:** Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu, Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8.

**IČO oznamovatele:** 11986158

**Zpracovatel oznámení:** Ing. Martin Vraný, Jindřišská 1748, 530 02 Pardubice.

**Umístění záměru:** kraj: Středočeský

obec: Vestec

k. ú.: Vestec u Prahy; parc.č.st. 95, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216,217, 219, 220, 222, 223, 224, 259, 271, 835, 896, 946, 1010 a parc.č. 375/2, 375/3, 375/9, 375/11, 375/16.

**Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:**

Předmětem záměru je výstavba sedmi hal v místě stávajícího průmyslového areálu. V rámci záměru dojde k odstranění všech stávajících objektů a zpevněných ploch v areálu, mimo objektu vodárny, ČOV a regulační stanice plynu. Nové haly budou sloužit jednotlivým nájemcům pro drobnou výrobu, obchod a skladování. Součástí záměru je výstavba zpevněných ploch, parkoviště, realizace sadových úprav apod. Celková plocha areálu činí 90 749 m<sup>2</sup>. Provoz v max. provozu nepřetržitý (24/7), reálně je předpokládán provoz denní, to však bude závislé na nájemcích.

**Kapacita (rozsah) záměru:**

|                                  |                       |
|----------------------------------|-----------------------|
| Celková zájmová plocha (výroby): | 90 749 m <sup>2</sup> |
| Zastavěná plocha:                | 39 985 m <sup>2</sup> |
| Zpevněné plochy:                 | 27 538 m <sup>2</sup> |
| Zeleň:                           | 23 226 m <sup>2</sup> |

Počet parkovacích stání: 376 OA, 0 NA.

Možnost kumulace s jinými záměry:

V rámci vlastní lokality dojde k ukončení provozu několika záměrů, v současnosti je areál postupně utlumován tak, aby mohla být provedena přestavba. Po realizaci záměru je očekáván návrat jednotlivých podnikatelských subjektů. V blízkém okolí záměru se dále nachází ekonomické centrum malého podnikání Vestce a okolí, kdy záměr tento fakt umocňuje a intenzifikuje využití území. Záměry jsou již provozované, stabilizované v území. Záměr vstupuje do přestavbového území. Oznamovateli dále není známo, že by v dotčeném území byly v současné době projednávány jiné záměry s významným vlivem na životní prostředí, které by měly být součástí tohoto posuzování.

**Stručný popis technického a technologického řešení záměru:**Demoliční práce

Předmětem bouracích prací je odstranění všech stávajících objektů v areálu a odstranění všech stávajících zpevněných ploch, mimo objektu regulační stanice plynu, objektu vodárny a čističky odpadních vod. Bourací práce budou probíhat ve dvou etapách. V zájmovém území se nachází objekty, u kterých je zřejmé, že obsahují materiály, které nebude možné po jejich demolici uložit na skládku inertního odpadu, ale na skládku skupiny S-ostatní odpad a S-NO jako nebezpečný odpad. Při demolici je nutné kontrolovat znečištění stavebních materiálů vzorkováním a analýzami a třídit suť pro uložení na příslušný typ skládky.

Ekologické zátěže a stav k roku 2021

Analýza rizik areálu IP Vestec ve Vestci se zabývá zhodnocením možných rizik spojených se znečištěním daného areálu daném dlouhou průmyslovou historií lokality od roku 1950. Provedenými průzkumnými pracemi v letech 2020 a 2021 bylo v hodnoceném areálu zjištěno lokální výrazné znečištění zemin ropnými látkami pod budovou T2 v severní části areálu. V případě podzemních vod byla identifikována dvě dílčí plošně omezená ohniska znečištění podzemní vody těžkými kovy v jižní a severní části areálu. Dále bylo zjištěno další dílčí ohnisko znečištění severně mimo vlastní areál IP Vestec, které má souvislost s historickou likvidací průmyslových odpadních vod z výroby Safiny jejich vypouštěním na terén před rokem 1980. Toto ohnisko mimo areál IP Vestec je pravděpodobným zdrojem znečištění dvou

blízkých vodotečí Vesteckého potoka a jeho bezejmenného přítoku molybdenem a kadmíem. Zjištěné znečištění podzemních vod ve vlastním areálu má vzhledem k nízké propustnosti horninového prostředí omezený migrační potenciál a riziko jeho rozšíření mimo areál bylo vyhodnoceno jako minimální. Hodnocením rizik pro lidské zdraví nebyla nepřijatelná zdravotní rizika pro budoucí využití areálu zjištěna. Významným aspektem, který ovlivňuje kvalitu podzemních vod na lokalitě je stávající kanalizační systém. Vzhledem k výše uvedenému nebyla doporučena nápravná opatření ve smyslu realizace okamžitého sanačního zásahu, tj. včetně původního návrhu společnosti Dekonta zahájit sanační čerpání v jižní části areálu. Nicméně s ohledem na určitou míru nejistoty, se kterou je spojené provedené hodnocení rizik a také obecnou ochranu podzemních vod a životního prostředí byla i v souvislosti s plánovaným redevelopmentem území ze strany Panattoni doporučena preventivní opatření spočívající v lokální sanaci zemin (pod stávající budovou T2, která bude demolována, případně také stavebního dvora firmy Subterra v jihozápadní části areálu), v realizaci lokálních doprůzkumných prací, komplexní kontrole jednotné kanalizace v jižní části areálu, kontrole stavu znečištění během demolic a zemních prací a monitoringu kvality podzemních a povrchových vod. Dále bylo doporučeno se zabývat problematikou negativního ovlivnění kvality povrchové vody v blízkých vodotečích a to ve smyslu zákona o vodách č. 254/2001 Sb. (tj. odpovědným je původcem závadného stavu).

#### Architektonické řešení

Architektonický výraz bude vzhledem na rozlohu navrhován průmyslovou formou s hmotovou jednoduchostí a exaktním výrazem. Parter bude členěn soustavou vratových systémů. Fasádní plášť budou tvořit základové beton. prahy do výšky 50 cm nad +0 haly, nad nimi pak fasáda z horizontálních stěnových panelů z vlnitého plechu s barevnou úpravou (kombinací). Podlaha +0 v rovině s komunikačním systémem v úrovni zásobovacích vrat a kopíruje upravený terén. Součástí každé sekce je prostor pro výrobu a skladování a administrativní zázemí, celkem je navrženo 7 hal.

#### Vytápění a větrání hal

Jako zdroj tepla pro vytápění a větrání bude sloužit plynová teplovodní nízkotlaká kotelna (případně místnost s plynovým spotřebičem), která bude umístěna v samostatné místnosti. Otopná soustava bude teplovodní, s rozdělením na samostatné topné větve dle druhů spotřeby tepla (VZT, TUV). Předehřev vzduchu pro větrání administrativní vestavby bude realizován pomocí vodní soustavy zásobované plynovou kotelnou. Vytápění a chlazení v administrativní vestavbě bude realizováno pomocí jednotek split (tepelné čerpadlo).

#### Osvětlení

Předpokládá se použití co nejmenšího počtu druhů a velikostí světelných zdrojů k zajištění jednoduché údržby. Pro minimalizaci světelného smogu budou svítidla natočená vůči objektu, tedy do dolního poloprostoru. Osvětlovací soustava bude šetrná k nočnímu prostředí a bude zajištěno, aby co nejméně světla unikalo do okolního prostředí. Intenzita reklamního osvětlení a osvětlení průmyslových center bude přizpůsobena okolnímu prostředí; u nápisů a reklamních znaků bude využito zdůraznění obrysů namísto celoplošného nasvícení. V době, kdy zařízení nebude v provozu, budou světla redukována.

#### Infrastruktura

Areál bude napojen na střednětlaký plynovod, vodovodní přípojka a splašková kanalizace je napojena na infrastrukturu ve správě technických služeb Dolnobřežanská, s.r.o. Pro haly se předpokládá použití transformátorů o celkovém výkonu 2 MW.

## 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 27.12.2023 oznámení záměru „Panattoni Business Park Prague“, jehož oznamovatelem je Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu, Sokolovská 394/17, 186 00 Praha 8. Oznámení záměru bylo Krajským úřadem Středočeského kraje v řádném termínu rozesláno k vyjádření příslušným orgánům státní správy, dotčeným samosprávným celkům a dalším subjektům. Informace o projednávání záměru včetně textové části oznámení byla vyvěšena mj. na úřední desce Středočeského kraje ode dne 29.12.2023 a na příslušných internetových stránkách, v Informačním systému EIA na stránkách CENIA – [Informační systém EIA \(cenia.cz\)](https://informacni-system-eia.cenia.cz) pod kódem STC2645 a na <https://stredoceskykraj.cz/>. Termín pro vyjádření uplynul dne 29.01.2024.

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.

Požadavek záměr dále posuzovat dle zákona vznesla jen ČIŽP, ostatní obdržená vyjádření dotčených orgánů a územně samosprávných celků jsou souhlasná. ČIŽP má k předloženému oznámení záměru zásadní připomínky ze strany oddělení ochrany vod, z hlediska dalších složkových zákonů připomínky nevznesla. Dotčená veřejnost a veřejnost se k uvedenému záměru vyjádřila ve smyslu rozporu s územním plánem a ve věci majetkoprávních vztahů, nicméně požadavek na další posuzování záměru nebyl v těchto vyjádřeních uplatněn. Na základě došlých vyjádření a samotného oznámení záměru došel příslušný úřad k závěru, že předkládaný záměr nemůže mít významný vliv na životní prostředí a nepodléhá dalšímu posuzování dle příslušného zákona. Celkový přehled všech vlivů a zhodnocení jejich významnosti viz dále bod I., II. a III. odůvodnění rozhodnutí.

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. Zpracované oznámení podalo přehled možných vlivů záměru na životní prostředí a veřejné zdraví, v průběhu zjišťovacího řízení se neobjevily překážky, které by z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví bránily realizaci předmětného záměru v dané lokalitě.

#### **1.1. Charakteristika záměru**

Předmětem záměru je výstavba sedmi hal s drobnými nájemními jednotkami ve stávajícím průmyslovém areálu. Areál byl konstruovaný v minulém století a jeho koncepce byla zaměřena primárně na zpracování drahých kovů. S tím byly spojené externality, které nejen zatížily území, ale i zformovaly jeho koncepci. Ta je nyní již překonaná a celková dispozice areálu nevyhovuje pro nové požadavky nejen vlastníka, ale i nájemců. Postupně tak dochází k opouštění prostor nájemci, kteří hledají nové prostory jinde. V důsledku realizace záměru budou všechny stávající zastavěné a zpevněné plochy odstraněny, vyjma objektu vodárny, ČOV a regulační stanice plynu. Součástí projektu je i výstavba dalších objektů jako jsou zpevněné plochy, parkovací stání, oplocení areálu, sadové úpravy, trafostanice, retenční nádrže a výstavba příslušných inženýrských sítí. Haly budou sloužit pro drobnou výrobu, obchod a skladování, přičemž podmínkou je výrobní charakter jednotlivých záměrů, kdy případné skladování má funkci doplňkovou k funkci primární. Součástí areálu je parkoviště pro 376 OA. Provoz bude v max. provozu nepřetržitý (24/7), reálně je předpokládán provoz denní, to však bude závislé na nájemcích. Záměr je napojen

na komunikaci II/603 stávajícími sjezdy, záměrem generovaná doprava je stanovena na 520 OA (včetně dodávek) a 40 NA denně v jednom směru.

V rámci vlastní lokality dojde k ukončení provozu několika záměrů, v současnosti je areál postupně utlumován tak, aby mohla být provedena přestavba. Po realizaci záměru je očekáván návrat jednotlivých podnikatelských subjektů. V blízkém okolí záměru se dále nachází ekonomické centrum malého podnikání Vestce a okolí, kdy záměr tento fakt umocňuje a intenzifikuje využití území. Záměry jsou již provozované, stabilizované v území. Záměr vstupuje do přestavbového území. Oznamovateli dále není známo, že by v dotčeném území byly v současné době projednávány jiné záměry s významným vlivem na životní prostředí, které by měly být součástí tohoto posuzování.

Zdrojem emisí při provozu záměru bude vytápění a související automobilová doprava. Z rozptylové studie vyplynulo, že v důsledku realizace záměru nedojde k výraznému zhoršení stávající imisní situace v oblasti. Rovněž z hlediska hlukové situace bylo prokázáno, že v důsledku provozu záměru nebudou u nejbližší obytné zástavby a chráněných venkovních prostor překročeny limitní hladiny hluku dané hygienickými předpisy. Doprava je akceptovatelnou zátěží v území.

V rámci areálu proběhnou sadové úpravy, systém zeleně je řešen zejména s cílem zkvalitnit prostředí zaměstnancům, zvýšit zachyt prachu v území a vytvořit zelené pohledové clony. Nicméně vzhledem ke snaze oznamovatele maximálně využít stávající území a nerozšiřovat zábor ZPF, bude plocha zeleně minimální.

Plánovanou realizací nedojde k zásahu do hydrogeologické situace v lokalitě při dodržení dostupných opatření.

V zájmovém území se nachází objekty, u kterých je zřejmé, že obsahují materiály, které nebude možné po jejich demolici uložit na skládku inertního odpadu, ale na skládku skupiny S-ostatní odpad a S-NO jako nebezpečný odpad. Při demolici bude kontrolováno znečištění stavebních materiálů vzorkováním a analýzami tak, aby mohly být uloženy na příslušný typ skládky. Dále je vzhledem ke stáří a charakteru areálu předpokládáno, že při podrobném azbestovém průzkumu budou nalezeny různé typy podezřelých materiálů např. montované příčky/stěny, obklady, podhledy, izolace, nástřiky, potrubí atd (vzhledem k pronájmu většiny objektů, nebyla tato skutečnost doposud fakticky ověřena).

Záměrem nebudou ohrožena ani ovlivněna žádná maloplošná ani velkoplošná chráněná území, evropsky významné lokality, ptačí oblasti, významné krajinné prvky a jiné zájmy ochrany přírody. Realizací záměru nedojde k významnému negativnímu ovlivnění flory, fauny ani ekosystémů.

Vlastní provoz záměru nebude nepříznivě ovlivňovat jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví nad únosnou mez. Za předpokladu důsledného plnění navrhovaných opatření, a respektování legislativních požadavků, lze považovat realizaci předmětného záměru za akceptovatelnou, bez významných negativních vlivů na životní prostředí a zdraví obyvatel.

## 1.2. Umístění záměru

Řešený areál (zájmové území) se nachází ve Vestci, v katastrálním území Vestec u Prahy. Území je ohraničené z východní strany silnicí II. Třída č. 603 (ulice Vídeňská), ze západní strany ulicí Automobilová, z jižní strany ulicí Průmyslová a ze severní strany pozemky p.č. 375/7 a 197/78. Areál byl konstruovaný v minulém století a jeho koncepce byla zaměřena primárně na zpracování drahých kovů, s tím byly spojené externality, které nejen zatížily území, ale i zformovaly jeho koncepci. Ta je nyní již překonaná a celková dispozice areálu již nevyhovuje pro nové požadavky nejen vlastníka, ale i nájemců. Postupně tak dochází k opouštění prostor nájemci, kteří hledají nové prostory jinde. Záměr tak znamená revitalizaci potenciálního brownfieldu se zabráněním záboru ploch na „zelené louce“.

Dle územního plánu Obce Vestec je záměr umístěn v zastavitelném území, označeném jako plochy občanského vybavení – komerční zóna (OK) a v ploše VU – úpravy koridoru Vídeňské ulice. Oznamovatel doložil vyjádření MěÚ Černošice, Odboru územního plánování ze dne 05.12.2023 pod č.j. MUCE 22478/2023 OUP, že záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací Obce Vestec.

Realizace záměru nevyžaduje zábor zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“). Záměrem nebudou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa či v jejich ochranném pásmu.

Území nelze označit za prostor historického, kulturního nebo archeologického významu. Záměr nezasahuje do prvků územního systému ekologické stability na místní, regionální nebo nadregionální úrovni, rovněž nezasahuje do žádného významného krajinného prvku či zvláště chráněného území. Dotčené území neleží v národním parku nebo chráněné krajinné oblasti, v místě záměru nejsou vyhlášeny žádné národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památky nebo přírodní památky. Umístění záměru není ani v kontaktu s lokalitou soustavy Natura 2000, tedy není v kontaktu s evropsky významnou lokalitou či ptačí oblastí.

Ložiska nerostných surovin ani dobývací prostory, které by omezovaly realizaci daného záměru, se přímo v zájmovém území nenacházejí. Záměrem nedojde k ovlivnění horninového prostředí.

Posuzované území se nenachází v ochranném pásmu vodních zdrojů, ochranném pásmu vodních nádrží a přírodních léčivých zdrojů. Rovněž není součástí chráněné oblasti přirozené akumulace vod CHOPAV ani neleží v záplavovém území. Záměr se nenachází v citlivé oblasti dle § 32 vodního zákona nebo zranitelné oblasti podle § 33 vodního zákona.

Na území, přímo dotčeném záměrem se nenachází kulturní ani historické památky. Možnost archeologických nálezů není vyloučena, jedná se však o málo pravděpodobnou situaci. Realizace samotného záměru je podmíněna souhlasem vlastníků dotčených pozemků.

### **1.3. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí**

#### Vlivy na obyvatelstvo

Vlivem záměru nebudou překračovány hygienické limity pro hlukovou zátěž ani emisní a imisní limity pro látky znečišťující ovzduší nad přípustnou mez. Významné zvýšení rizika akutních či chronických zdravotních účinků není v důsledku realizace záměru předpokládáno, záměrem nedochází k překračování platných limitů pro ochranu veřejného zdraví a životního prostředí. Z hlediska sociálně ekonomických vlivů, lze předpokládat, že realizace vytvoří řadu stabilních pracovních míst

#### Vlivy na ovzduší a klima

Za krátkodobý plošný zdroj znečišťování lze pokládat fázi výstavby, kdy do ovzduší budou emitovány zejména prachové částice. Pro tuto fázi musí být uplatněna a důsledně dodržována opatření proti prašnosti tak, aby nebyl negativní vliv v období výstavby významný a z hlediska ochrany ovzduší a ochrany lidského zdraví přijatelný.

Pro fázi provozu záměru byla zpracována rozptylová studie (Ing. Martin Vraný, prosinec 2023). V rámci studie je modelování provedeno jako samostatný příspěvek řešeného záměru ke stávající imisní situaci v zájmové oblasti. Hlavním původcem emisí ze záměru bude doprava, vzhledem k tomu je z hlediska provozu záměru vhodné minimalizovat pojezdy osobních i nákladních automobilů v území, což bude zajištěno dostatečnou parkovací kapacitou v areálu. Dle rozptylové studie jsou vlastní vypočtené imisní příspěvky řešených zdrojů znečišťování ovzduší souvisejících s posuzovaným záměrem relativně malé

a nezpůsobí ani při zohlednění kumulativního vlivu s ostatními záměry v zájmové oblasti překračování imisních limitů pro maximální hodinové a průměrné roční koncentrace NO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub>, CO, nejvyšší denní a průměrné roční koncentrace částic PM<sub>10</sub>, průměrné roční koncentrace částic PM<sub>2,5</sub>, benzen a benzo[a]pyren. Dle výsledků modelování rovněž nelze předpokládat, že by realizací záměru došlo k výraznému zhoršení imisní situace v oblasti, či k překročení imisních limitů nad zákonný rámec. Výsadba zeleně a pravidelný úklid mohou pak emise z areálu dále snížit, neboť model MEFA vykazuje emise BaP, PM<sub>10</sub> i PM<sub>2,5</sub> v mnohonásobném přebytku právě v reemisi ze země. Výsadba zeleně v území je nezbytným opatřením pro minimalizaci emisí.

#### Vlivy na hlukovou situaci, vibrace, radioaktivní a ostatní záření

Pro vyhodnocení vlivu hluku v období provozu záměru byla zpracováno Posouzení akustické situace (Ing. Martin Vraný, prosinec 2023). V rámci akustické studie byly do výpočtu zahrnuty nové stacionární zdroje, které představují vývody ze vzduchotechniky, provoz technologie v halách, manipulační technika a obslužná doprava. Do výpočtů bylo uvažováno s plným nočním provozem, který nemusí být reálně provozován. Hodnocen je tak nejhorší možný stav, přičemž i přesto výsledky představují plnění příslušných hlukových limitů s rezervou. Při dodržení navrhované dispozice budou emise hluku ze stacionárních zdrojů areálu u obytné zástavby zanedbatelným příspěvkem k celkové hlukové situaci u chráněných venkovních prostor a chráněných venkovních prostor staveb. Vypočtené hodnoty hluku z dopravy nepřekračují hygienické limity hluku pro denní ani noční dobu v místech nejbližší obytné zástavby v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění.

V období výstavby záměru může dojít vlivem průjezdů těžkých nákladních automobilů, stavebních strojů apod. k lokálnímu výskytu zvýšených vibrací. Výskyt bude převážně krátkodobý, omezí se pouze na denní pracovní dobu a přenos do nejbližší obytné zástavby se s ohledem na vzdálenost výstavby od případných zdrojů vibrací nepředpokládá. Během samotného provozu záměru mohou být vibrace způsobeny zejména dopravou, nicméně s ohledem na četnost dopravy a instalované technologie v areálu se vliv přenosu vibrací na obyvatelstvo neprojeví.

Záměr nebude zdrojem žádného radioaktivního nebo elektromagnetického záření, pouze v průběhu výstavby je možno očekávat krátkodobé používání svářecích zařízení. Intenzita reklamního osvětlení a osvětlení průmyslových center bude přizpůsobena okolnímu prostředí. U nápisů a reklamních znaků bude využito zdůraznění obrysů namísto celoplošného nasvícení. Pro minimalizaci světelného smogu budou svítidla natočena vůči objektu, tedy do dolního poloprostoru. V době, kdy zařízení nebude v provozu, budou světla redukována.

#### Vlivy na povrchové a podzemní vody

V rámci projektu areálu budou čisté dešťové vody ze střech odděleny od vod, které mohou být znečištěny ropnými látkami. Dešťové vody z manipulačních ploch pro nákladní automobily a parkoviště jsou odkanalizovány samostatnou chráněnou kanalizací a před zaústěním do dešťové kanalizace předčištěny v odlučovačích ropných látek, který spolehlivě zabrání každému havarijnímu úniku ropných látek a díky sorpčnímu stupni zajistí vyčištění na hodnotu NEL pod 0,2 mg/l. Napojení přípojek od jednotlivých objektů je řešeno tak, aby množství a kvalitu vypouštěné vody bylo možné v případě potřeby kontrolovat. Dešťové vody ze střech jsou odvodňovány přímo do dešťové kanalizace a dále do areálové retenční nádrže RN1. Pro areál je navržena otevřená retenční nádrž. Nádrž bude provedena jako otevřený zemní poldr o celkovém minimálním retenčním objemu 2 747 m<sup>3</sup> s regulovaným odtokem v součtu 27,3 l/s. Přípojka dešťové kanalizace vedená z retenční nádrže bude

zaústěna do nové dešťové kanalizace zaústěné do Vesteckého potoka západně od areálu. Při návrhu nádrže bylo uvažováno s koeficientem propustnosti zeminy dle hodnotou  $k_f = 0$  m/s, neboť vsakovat na základě aktuálních znalostí není možné – jedná se zejména o vysokou hladinu podzemní vody, i potenciální kontaminace, které není vhodné vymývat do potoka na základě provedené Analýzy rizik. Nádrž tak bude koncipovaná jako nepropustná. V rámci výstavby bude do systému retence dešťových vod dále vložena jímka o kapacitě min. 200 m<sup>3</sup>, kde se budou jímat vody pro zálivku zelených ploch a splachování. Areál bude napojen na veřejný vodovod, přičemž odhadovaná spotřeba vody ve výši 12 444 m<sup>3</sup> bude snížena díky systému na využití dešťových vod ke splachování. Splaškové vody budou odváděny do splaškové kanalizace a následně do veřejné ČOV.

#### Vlivy na půdu

Řešené pozemky nejsou součástí ZPF či PUPFL nebo jeho ochranného pásma. Z hlediska možného znečištění půdy nebylo na základě výsledků laboratorních analýz odebraných vzorků zemin významnější znečištění nesaturované zóny zjištěno. Nicméně ve většině vzorků zemin byly detekovány zvýšené koncentrace arzenu s maximem 18 mg/kg (průměrná koncentrace 8,09 mg/kg). Na dalších dvou místech pak bylo zjištěno výrazné znečištění zemin ropnými uhlovodíky C10-C40.

Vzhledem k charakteru a stáří stávajících objektů, je předpokládán výskyt azbestu, odstranění bude probíhat v souladu se zákonem o odpadech. Při demolici bude nutné kontrolovat znečištění stavebních materiálů vzorkováním a analýzami, suť bude tříděna pro uložení na příslušný typ skládky.

#### Vlivy na horninové a přírodní zdroje

Záměr se nenalézá v chráněném ložiskovém území ani v oblasti jiných surovinových zdrojů či přírodních bohatství. Zájmová lokalita neleží na poddolovaném území. V důsledku realizace záměru nedojde k negativnímu ovlivnění horninového prostředí.

#### Vlivy na faunu, floru, ekosystémy

Záměr se nachází v území do značné míry ovlivněné člověkem, kdy zájmové plochy jsou v podstatě již nyní zcela zastavěné objekty a zpevněnými plochami. Součástí areálu je několik stromů, které zde byly záměrně vysázené. Poloměry kmenů již dosahují limitů pro provedení kácení výhradně s povolením příslušného orgánu státní správy. Hlavními reprezentanty jsou bříza bělokorá, dub letní, jedle, tedy zcela běžné typy, jedná se o záměrně vysázené dřeviny v minulosti.

Příležitostně mohou být v lokalitě identifikovány druhy ptáků jako např.: vrabec domácí, pěnkava, sýkora koňadra apod. Jedná se však o druhy, které mohou ve vzdálenějším okolí využívat vyšší vegetaci, lokalita výstavby v současné době neposkytuje dostatek příznivých podmínek a uvedené druhy ptactva nejsou na tyto plochy vázány. Pro ostatní třídy živočichů zde není vhodné prostředí. Realizací záměru nedojde ke snížení biodiverzity v území nebo k jinému významnému negativnímu vlivu na zvláště chráněné druhy rostlin nebo živočichů. Významný negativní vlivy na floru a faunu se neočekávají.

#### ÚSES, VKP, ZCHÚ a soustava NATURA 2000

Záměrem nebudou ohrožena ani ovlivněna žádná maloplošná ani velkoplošná chráněná území, evropsky významné lokality, ptačí oblasti, významné krajinné prvky (do vodního toku nebude záměrem zasahováno) a jiné zájmy ochrany přírody. Realizací záměru nedojde k významnému negativnímu ovlivnění flory, fauny ani ekosystémů.



### Vlivy na krajinu a krajinný ráz

Záměr je situován do území, které lze hodnotit jako antropogenně ovlivněné. Umístěn bude na plochách stávajícího průmyslového areálu, kde přírodní znaky nemají vysoké krajinářské hodnoty. V rámci realizace záměru dojde k ozelenění areálu nad úroveň ozelenění stávajících hal v území. Záměr nebude znamenat negativní změnu krajinného rázu v širších pohledových vztazích.

### Vlivy na hmotný majetek a kulturní památky

Zájmová plocha neleží v památkově chráněném území a nenacházejí se zde nemovité kulturní památky, podléhající zákonu č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, a evidované v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky. Dle webové aplikace Informačního systému o archeologických datech (ISAD) leží zájmová lokalita na ploše s archeologickými nálezy typu UAN III., kde je 50 % pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů. Vliv záměru na hmotný majetek a kulturní památky je možno označit za nevýznamný. Realizace záměru je podmíněna souhlasem majitelů pozemků s realizací.

Vzhledem k umístění a charakteru záměru, byl vyloučen vliv přesahující státní hranice České republiky.

Za běžného provozu záměru se při dodržování legislativních předpisů a bezpečnostních opatření neočekávají žádná významná rizika pro pracovníky, obyvatele ani životní prostředí. Výčet technických a organizačních opatření je uveden v kapitole B.I.VI. (str. 27-28) oznámení.

V oznámení byly identifikovány a kvantifikovány všechny podstatné předpokládané vlivy záměru, které by mohly negativně působit na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví. Z jejich charakteru a kvantity bylo vyhodnoceno, že nedojde k významnějšímu negativnímu ovlivnění životního prostředí v blízkém ani vzdálenějším okolí. Žádná z jednotlivých složek životního prostředí ani životní prostředí jako celek nebude ovlivněno nad míru trvale udržitelného rozvoje. Z hlediska posouzení dopadů provozu na jednotlivé složky životního prostředí nebyly prokázány žádné vlivy, které by mohly životní prostředí nezvratně poškodit. Provoz bude splňovat veškeré hygienické limity a požadavky právních předpisů v životním prostředí. Současně se v průběhu zpracování oznámení nevyskytly takové nedostatky ve znalostech nebo neurčitosti, které by znemožňovaly jednoznačnou specifikaci možných vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví. Dostupné informace byly pro účely posouzení vlivů záměru na životní prostředí dostatečné. Z procesu posuzování lze konstatovat, že životní prostředí v dotčené lokalitě jako celek nebude ovlivněno nad únosnou míru.

Všechny výše uvedené a popsání vlivy byly příslušným úřadem uváženy s ohledem na velikost a prostorový rozsah vlivů, povahu vlivů, intenzitu a složitost vlivů, pravděpodobnost vlivů, předpokládaný počátek, dobu trvání, frekvenci a vratnost vlivů, kumulaci vlivů s vlivy jiných stávajících nebo povolených záměrů a možnost účinného snížení vlivů záměru na životní prostředí a veřejné zdraví. Po zhodnocení vlivů záměru v souladu s přílohou č. 2 k zákonu je patrné, že zjišťovací řízení prokázalo, že předložený záměr nemůže mít samostatně ani v kumulaci s jinými záměry významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví.

Příslušný úřad se zabýval podkladem pro provedení zjišťovacího řízení, kterým bylo oznámení záměru. Příslušný úřad se dále podrobně zabýval všemi připomínkami obdržnými v rámci vyjádření k oznámení záměru. Detailní vypořádání jednotlivých vyjádření je uvedeno v kapitole 3. tohoto rozhodnutí. Souhrnně lze konstatovat, že příslušný úřad neobdržel připomínky tak zásadního charakteru, že by bylo nutné konstatovat významný vliv záměru na některé složky životního prostředí a veřejné zdraví, a tedy nutnost zpracovat dokumentaci

vlivů záměru na životní prostředí. Veškerá provedená hodnocení v rámci oznámení byla učiněna v souladu s aktuálními postupy či doporučeními danými platnými právními předpisy.

Na základě oznámení záměru, informací, které jsou příslušnému úřadu známy z jeho úřední činnosti, při respektování kritérií uvedených v příloze č. 2 k zákonu, informací obsažených v bodě D.4 přílohy č. 3 zákona a po vypořádání připomínek v obdržných vyjádřeních, rozhodl příslušný úřad tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí. Příslušný úřad shledal oznámení, včetně všech příloh, jako dostatečný podklad k tomu, aby vyhodnotil, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí. Z hlediska vlivů na jednotlivé složky životního prostředí se příslušný úřad ztotožnil se závěry uvedenými v oznámení. Zjišťovací řízení prokázalo, že předložený záměr nemůže mít samostatně, ani v kumulaci s jinými záměry významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví, a proto příslušný úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

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

Středočeský kraj – vyjádření ze dne 25.01.2024, č.j. 014648/2024/KUSK,

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství – vyjádření ze dne 24.01.2024, č.j. 013153/2024/KUSK,

KHS Středočeského kraje se sídlem v Praze, Územní pracoviště Praha západ – vyjádření ze dne 26.01.2024, č.j. KHSSC 06255/2024,

Česká inspekce životního prostředí, OI Praha – vyjádření ze dne 18.01.2024, č.j. ČIŽP/41/2023/14803,

MěÚ Černošice, Odbor životního prostředí – vyjádření ze dne 30.01.2024, č.j. MUCE 16772/2023 OŽP/L/Ur,

Vyjádření veřejnosti – vyjádření ze dne – 15.01.2024 pod č.j. 007564/2024/KUSK

Vyjádření veřejnosti – vyjádření ze dne – 29.01.2024 pod č.j. 015668/2024/KUSK

## **3. Vypořádání vyjádření obdržných v průběhu zjišťovacího řízení:**

### **Středočeský kraj**

Středočeský kraj souhlasí se záměrem „Panattoni Business Park Prague“ a nepožaduje další posuzování dle zákona č. 100/2001 Sb. Upozorňuje však na možný výskyt PCB v odstraňovaných transformátorech, což bude nutné řešit při řízení o odstranění stavby.

### **Vypořádání:**

*Jedná se pouze o upozornění na skutečnost, která je vzhledem k historii areálu vysoce pravděpodobná a oznamovatel s ní dle textu Oznámení počítá.*

**Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství**

- **Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů** (*Michal Prokop, DiS.*)

Obsahem záměru je výstavba sedmi hal v místě stávajícího průmyslového areálu. V rámci záměru dojde k odstranění všech stávajících objektů a zpevněných ploch v areálu, mimo objektu vodárny, ČOV a regulační stanice plynu. Nové haly budou sloužit jednotlivým nájemcům pro drobnou výrobu, obchod a skladování. Součástí záměru je výstavba zpevněných ploch, parkoviště, realizace sadových úprav apod. Celková plocha areálu činí 90 749 m<sup>2</sup>. Záměr bude realizován v průmyslovém areálu IP Vestec na pozemcích v k. ú. Vestec u Prahy.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona **již byl vyloučen významný vliv** předloženého záměru, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanoviskem orgánu ochrany přírody vydaným v rámci stanoviska č.j. 112891/2023/KUSK ze dne 07.09.2023 a toto stanovisko **zůstává nadále v platnosti**.

Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 4 a následujících zákona **sděluje, že** z pohledu ostatních zájmů hájených orgánem ochrany přírody, zejména z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, již byl záměr posouzen stanoviskem orgánu ochrany přírody pod č.j. 112891/2023/KUSK ze dne 07.09.2023 a toto stanovisko **zůstává nadále v platnosti**.

- **Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů** (*Ing. K. Řánková*)

Předmětem oznámení je výstavba sedmi hal s drobnými nájemními jednotkami v katastrálním území Vestec u Prahy. Součástí bude i výstavba parkoviště (376 parkovacích míst), zpevněných ploch, oplocení areálu, sadových úprav, trafostanice, retenční nádrže a inženýrských sítí. Haly budou využívány pro drobnou výrobu, obchod a skladování. Nejbližší obytná zástavba se nachází cca 8 metrů od záměru. Vytápění bude pomocí plynové kotelny i tepelných čerpadel. V rámci záměru budou umístěny 4 ks dieselagregátů G 110 CUMMINS\_SILENT každý s maximálním výkonem 88 kW. V oznámení, které zpracoval Ing. Martin Vraný v prosinci 2023, je uvedeno, že každý dieselagregát bude umístěn samostatně v jednotlivých halách. Zdrojem znečišťování ovzduší vznikajícím v rámci posuzované stavby bude generovaná automobilová doprava - 520 osobních automobilů (včetně dodávek) za den v jednom směru a 40 nákladních automobilů za den také v jednom směru.

Stavební práce a související doprava, které jsou spojeny s tímto projektem, mohou být výrazným zdrojem prašnosti, především tuhých znečišťujících látek (PM<sub>10</sub> a PM<sub>2,5</sub>), proto je nutné při provádění těchto činností uplatnit taková opatření, která povedou k jejich omezení. Opatření jsou uvedena v Metodice pro stanovení opatření ke snížení vlivů stavební činnosti na imisní zatížení částicemi PM<sub>10</sub>. Realizace některých opatření uvedených v tomto dokumentu povede k omezení prašnosti v místě provádění stavby a tím dojde ke snížení vlivů záměru na kvalitu ovzduší v dotčené lokalitě. Součástí budou i demoliční práce, u kterých

je také potřeba dodržovat opatření, která povedou k minimalizaci prašnosti (viz Metodika uvedená výše).

Z rozptylové studie, kterou zpracoval Ing. Martin Vraný v prosinci 2023 vyplývá, že realizací záměru nedojde ke zhoršení situace nad zákonné imisní limity a záměr lze považovat za akceptovatelný.

Vznikne-li realizací projektu stacionární zdroj znečišťování ovzduší uvedený v příloze č. 2 k zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), je příslušným orgánem krajský úřad (§ 11 odst. 2 zákona o ochraně ovzduší). Vzor a náležitosti jednotlivých žádostí jsou uvedeny na webu krajského úřadu ([www.stredoceskykraj.cz](http://www.stredoceskykraj.cz); Hlavní témata – životní prostředí a zemědělství – ochrana ovzduší – informace pro provozovatele vyjmenovaných zdrojů znečišťování ovzduší).

- **Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky, ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Foudová)**

Máme k předložené dokumentaci zásadní připomínky, a to zejména k faktu, že předkladatel v dokumentaci neuvedl, zda budou či nebudou v navrhovaném souboru objektů umístěny nebezpečné chemické látky nebo přípravky uvedené v přílohách zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, čímž předkladatel nevyločil skladování či výrobu nebezpečných látek.

Jestliže dojde v objektu ke skladování vybraných nebezpečných látek nebo látek s vybranými nebezpečnými vlastnostmi dle přílohy č. 1 zákona, má uživatel objektu povinnost zpracovat podle § 4 zákona krajskému úřadu protokolární záznam o nezařazení, případně dle § 5 zákona návrh na zařazení dle množství skladované látky, viz níže:

„§ 4 zákona č.224/2015 Sb.

*(1) Uživatel objektu zpracuje protokol, ve kterém zaznamená skutečnost, že množství nebezpečné látky umístěné v objektu je menší, než množství uvedené v příloze č. 1 k tomuto zákonu v sloupci 2 tabulky I nebo II, a součet poměrných množství nebezpečných látek umístěných v objektu provedený podle vzorce a za podmínek uvedených v příloze č. 1 k tomuto zákonu je menší než 1 (dále jen „protokol o nezařazení“), a protokol o nezařazení uchová pro účely kontroly prováděné podle § 39. Vzor protokolu o nezařazení je uveden v příloze č. 2 k tomuto zákonu.*

*(2) Uživatel objektu zajistí aktualizaci protokolu o nezařazení po každém zvýšení množství nebezpečné látky umístěné v objektu přesahujícím 10 % dosavadního množství nebezpečné látky umístěné v objektu nebo při umístění další nebezpečné látky v objektu, která dosud nebyla v seznamu uvedena.*

*(3) Uživatel objektu předloží protokol o nezařazení nebo jeho aktualizaci krajskému úřadu do 1 měsíce ode dne, kdy množství nebezpečné látky umístěné v objektu přesáhne 2 % množství uvedeného v příloze č. 1 k tomuto zákonu v sloupci 2 tabulky I nebo II.“*

- **Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a změně některých zákonů (Ing. K. Foudová)**

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (vodní zákon) nemáme k předložené dokumentaci žádné zásadní připomínky

za předpokladu splnění všech podmínek uvedených ve vyjádření ČIŽP, které je součástí předložené dokumentace.

**Z hlediska dalších složkových zákonů není Krajský úřad dotčeným orgánem nebo nemá připomínky.**

*Vypořádání:*

*Pouze upozornění na zákonné požadavky, vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek.*

### **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje**

Po zhodnocení souladu předloženého záměru s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon 258“) toto vyjádření:

**Záměr z aspektu ochrany veřejného zdraví dle předložené dokumentace k zjišťovacímu řízení není nutno dále rozpracovat a posuzovat dle zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.**

Předmětem záměru je výstavba sedmi hal s drobnými nájemními jednotkami. Součástí projektu je i výstavba dalších objektů jako jsou zpevněné plochy, parkovacích stání, oplocení areálu, sadových úprav, trafostanice, retenční nádrže a výstavba příslušných inženýrských sítí. Haly budou sloužit pro drobnou výrobu, obchod a skladování. Areál byl konstruovaný v minulém století a jeho koncepce byla zaměřena primárně na zpracování drahých kovů, s tím byly spojené externality, které nejen zatížily území, ale i zformovaly jeho koncepci. Ta je nyní již překonaná a celková dispozice areálu již nevyhovuje pro nové požadavky nejen vlastníka, ale i nájemců. Postupně tak dochází k opouštění prostor nájemci, kteří hledají nové prostory jinde. Záměr tak znamená revitalizaci potenciálního brownfieldu se zabráněním záboru ploch na „zelené louce“. Nová koncepce řešení komplexní modernizaci území s vytvořením řešení odpovídajícím požadavkům 21. století, kdy celý areál bude komplexně zabezpečený a efektivněji využitý.

Záměr je přímo napojen na klíčovou komunikaci II třídy číslo 603, která je zaústěna do napojení na dálnici D0 Exitem D3. Provoz v max. provozu nepřetržitý (24/7), reálně je předpokládán provoz denní, to však bude závislé na nájemcích. Součástí předložené dokumentace je Posouzení akustické situace 15/10/2023, Ing. Martin Vraný, Farm Projekt, Jindřišská 1748, 530 02 Pardubice, z prosince 2023. Výpočet byl proveden pomocí programu HLUK+ verze 14.01. Byl hodnocen hluk z provozu areálu (stacionární zdroje hluku-klimatizace, provoz technologie v halách, manipulační technika, obslužná doprava). Vypočtená intenzita generované dopravy je 520 OA (včetně dodávek) denně v jednom směru a 40 NA denně v jednom směru. Počítán je plný noční provoz, ale reálně ani v areálu být nemusí, hodnocen je nejhorší možný stav s rezervou.

Při dodržení navrhované dispozice budou emise hluku ze stacionárních zdrojů areálu u obytné zástavby zanedbatelným příspěvkem k celkové hlukové situaci u chráněných venkovních prostor a chráněných venkovních prostor staveb. Vypočtené hodnoty hluku z dopravy nepřekračují hygienické limity hluku pro denní ani noční dobu v místech nejbližší obytné zástavby v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění.

Přestože modelování provozu areálu neindikovalo žádná překročení předepsaných hladin hluku ve svém okolí, akustik doporučuje následující opatření:

- Minimalizovat nákladní dopravu v noční době.
- Minimalizovat manipulaci uvnitř areálu strojními zařízeními v noční době ve venkovním prostoru.

Vypořádání:

*Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek.*

## **Česká inspekce životního prostředí, OI Praha**

### **Oddělení ochrany ovzduší:**

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

### **Oddělení ochrany vod:**

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění, máme k předložené žádosti následující připomínky: str. 7 – není pravda, že společnost Safina a.s. ukončila provoz. V dokumentaci je špatně zhodnocen vliv na povrchové vody, neboť není pravda, že areál je splaškovou kanalizací napojen na kanalizaci Technických služeb Dolnobřežanska, s.r.o. V současné době je areál napojen na areálovou ČOV. V případě, že bude areál napojen na ČOV Vestec, je třeba zhodnotit, zda má ČOV dostatečnou kapacitu a zda dojde připojením areálu na tuto ČOV k ovlivnění jejího recipientu. Není jasné, proč má být zachována stávající ČOV, když se uvádí, že areál má být napojen na kanalizaci Vestec. Dále ve vztahu k povrchovým vodám není zhodnocen vliv vypouštění vody z retenční nádrže na Vestecký potok. V dokumentaci je uváděno, že odhadovaný minimální dlouhodobý průtok je 0,5 l/s a z nádrže je navržen odtok 27 l/s. Není zhodnoceno, zda nedojde k zatopení okolí Vesteckého potoka, atd. Předložená dokumentace cituje části AR provedené společností ENACON s.r.o. a její závěry. V předložené dokumentaci ale není uvedeno stanovisko ČIŽP k této AR, ve kterém je mimo jiné uvedeno, že v současné době probíhá i monitoring povrchových vod, který má být po 2 letech vyhodnocen a zaslán ČIŽP a správci toku ke stanovení dalšího postupu. Dále je zde uvedeno, že veškeré požadavky vyplývající z AR (včetně monitoringu povrchových vod) budou vyžadovány i po případném novém majiteli pozemků IP Vestec v případě jejich prodeje.

### **Oddělení odpadového hospodářství:**

Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném a účinném znění, nemá připomínky.

**Závěr:**

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

Vypořádání:

*Z hlediska činnosti spol. Safina a.s. je skutečně pravdou, že nebyl ukončen její provoz v posuzovaném areálu, k čemuž se ostatně sama společnost vyjádřila v rámci zjišťovacího řízení. Nicméně i přes tuto chybnou interpretaci (ne)činnosti spol. Safina a.s. uvedenou*

*v Oznámení, se z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí nejedná o zásadní informaci, neboť předmětem není posuzování účelnosti podnikatelského záměru či majetko-právních vazeb k danému území. Z hlediska řešení odvodu splaškových vod se v Oznámení prolíná popis stávajícího a budoucího řešení odvodu splaškových vod ve vztahu k jednotlivým etapám realizace záměru, tedy obojí je pravdou. V současnosti je tak areál napojen na vlastní ČOV, nicméně do budoucna se počítá s napojením na ČOV Vestec prostřednictvím infrastruktury nacházející se v těsné blízkosti areálu. Stávající ČOV bude po ukončení provozu spol. Safina a.s. součástí demoličního zásahu. Uvedené řešení je dle investora výsledkem jednání s Obcí a zároveň respektuje hierarchii danou vodním zákonem. Připomínka k nedostatečnému zhodnocení vlivu záměru na Vestecký potok není relevantní, neboť navržené řešení je vzhledem k současné situaci v území danou historií areálu bezesporu na straně bezpečnosti. V otázce absence stanoviska ČIŽP k provedené analýze rizik příslušný úřad uvádí, že toto stanovisko je součástí Oznámení záměru na str. 84-88.*

*Předložené podklady jsou dostatečné k posouzení záměru. Oznámení obsahuje náležitosti přílohy č. 3 zákona č. 100/2001 Sb., a to včetně nepovinných příloh (rozptylová a hluková studie atp.) Z výše uvedeného posouzení záměru a vypořádání připomínek vyplývá, že předkládaný záměr „Panattoni Business Park Prague““ neovlivní nadměru jednotlivé složky životního prostředí, a proto není nutné tento záměr projednávat v celém rozsahu procesu EIA.*

### **MěÚ Černošice, Odbor životního prostředí**

**Vodoprávní úřad** – Bez připomínek.

**Orgán ochrany přírody** – Bez připomínek.

**Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství** – Bez připomínek.

**Orgán ochrany ovzduší** – Bez připomínek.

**Orgán ochrany ZPF** – Předložený záměr se nedotýká pozemku, který je součástí zemědělského půdního fondu podle § 1 odst. 2 a 3 zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a proto zdejší úřad, jako orgán ochrany ZPF, není dotčeným orgánem veřejné správy.

**Orgán státní správy lesů** – Orgán státní správy lesů nemá na zpracování dokumentace k předmětnému záměru žádné zvláštní požadavky.

#### Vypořádání:

*Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek.*

### **Vyjádření veřejnosti – společnost SAFINA a.s.**

Ze záměru vyplývá, že téměř celý areál by měl být do roku 2030 zdemolován a místo něho vystaven nový areál skládající se ze 7 hal s drobnými nájemními jednotkami.

Přestože Záměr může vzbuzovat dojem, že v něm SAFINA ukončila provoz, rádi bychom uvedli na pravou míru, že tomu tak není. V Areálu nadále úspěšně provozujeme závod zabývající se zpracováním drahých kovů pro letecký, automobilový, farmaceutický, elektronický, sklářský, chemický i šperkařský průmysl. SAFINA v Areálu zaměstnává v průměru okolo 200 zaměstnanců, provoz probíhá víc než 100 let, tj. od roku 1920,

a rozhodně bude dále pokračovat. Provoz závodu probíhá při dodržování všech právních předpisů a výrobní proces byl řádně povolen.

Oprávnění užívat prostory, které jsou předmětem demolice dle Záměru, má SAFINA v tuto chvíli na základě nájemní smlouvy, a to minimálně do roku 2044. Zároveň, a to opět minimálně do roku 2044, má SAFINA Areál jako celek (tj. i části, kde SAFINA neprovozuje svůj závod) svěřen do správy. Správa Areálu je logicky založena na předpokladu zachování stávajícího stavu Areálu.

S ohledem na výše uvedené považujeme Záměr za plán nereflektující existující právní vztahy k areálu. Bez jejich úprav nelze považovat Záměr za realizovatelný, a to minimálně do uvedeného roku 2044.

#### Vypořádání:

*Jedná se pouze o informaci z hlediska existujících právních vazeb k danému území, bez požadavku na další posuzování záměru v celém rozsahu zákona č. 100/2001 Sb. V oznámení je mimo jiné uvedeno, že předmětné pozemky jsou v majetku třetích osob a realizace samotného záměru je podmíněna souhlasem vlastníků dotčených pozemků. Tedy bez tohoto souhlasu nemůže být záměr realizován.*

### **Vyjádření veřejnosti – B.B**

1. ÚZEMNÍ PLÁN – Zastupitelstvo obce Vestec schválilo v září 2023 pořízení změny územního plánu mj. pro areál Safiny, tzn. zájmové území oznamovatele, s odůvodněním snížení ploch zeleně. Územní plán koncentroval občanskou vybavenost-slужby/obchod, dostupné pro obyvatele i další projíždějící zákazníky, v okolí komunikace II/603 Vídeňské, tzn. v bezprostředním okolí záměru. Územní plán i dokumentace záměru deklarují, že zeleň/izolační zeleň má být jedním z opatření ke snížení zástavbou území vyvolaných negativních vlivů na životní prostředí, komfort a zdraví obyvatel, zákazníků, zaměstnanců (prašnost, hluk z dopravy, změny mikroklimatu).

Územní plán obsahuje opatření ke snížení vysoké intenzity regionální dopravy na přetížené silnici II/603, která prochází centrem obce Vestec (pozn.: doprava tranzitní – od Jesenice, z Posázaví, z Vestce do Prahy a zpět, do škol, za prací, kdy dochází ke kolapsům v dopravních špičkách a ke zpoždění autobusů i doprava ostatní-z rozsáhlých rozvojových komerčních ploch a ploch pro vědu a výzkum). Tímto opatřením je veřejně prospěšná stavba komunikace WD1B-koridor hromadné dopravy z budoucí konečné stanice metra D Písnice do Vestce, dále do Jesenice, případně směrem do Zlatníků – Hodkovic s napojením na SOKR. Z hlediska stávající a další vyvolané dopravní zátěže jde o velmi vhodné řešení. Aktuálně je toto opatření v k.ú. Vestec, vč. v k. ú. Písnice, Hodkovice-Zlatníky, Dolní Břežany, řešeno ve formě dopravní infrastruktury „Napojení regionu Star na metro D Písnice" o úsecích A1, A2, B, C, přičemž úseky AI, A2 situovány v k. ú. Vestec. Územní rozhodnutí vydáno na úseky AI, B, C. Nikoliv na úsek A2. Soud v srpnu 2021 územní plán obce Vestec zrušil, mj. i v části dopravního koridoru WD1B, tzn. v části úseku komunikace A2.

Územní plán vymezil jako opatření k očekávanému nárůstu dopravy plochu přestavby P1-přestavba křižovatky Vestecká x II/603 x Vídeňská x Hodkovická, vymezení jízdních pruhů, přebudování na okružní křižovatku atp. Soud v srpnu 2021 územní plán obce Vestec v části, týkající se plochy přestavby P1 zrušil.

Pozn.: Obec Vestec odůvodnila odložení rozhodnutí o pořízení změny územního plánu na zrušené části bez zbytečného dokladu (§ 55, odst.3 stavebního zákona) tím, že pořízení změny územního plánu nelze nechat na zodpovědnosti tehdejšího zastupitelstva-z důvodů řádného plnění cílů územního



plánování nutno počkat na komunální volby v září 2022 + další rok. Přičemž při odůvodňování schválení pořízení změny územního plánu v září 2023, ani na upozornění, nebyla obcí Vestec jako důvod pro pořízení změny územního plánu shledána zrušená dopravní infrastruktura.

**Měl by být kladen důraz na koordinaci projednávání vlivu záměru na životní prostředí s pořízováním Změny územního plánu Vestec vč. pro samotný záměr, zejména z hlediska řešení dopravní infrastruktury (WD1B, P1) a řešení případného snížení zeleně (VU, OK), a to i z důvodů efektivity výkonu veřejné a státní správy.**

2. ÚZEMNÍ PLÁN, PLOCHA VU – ÚPRAVY KORIDORU VÍDEŇSKÉ ULICE V ZÁJMOVÉM ÚZEMÍ - Územní plán obce Vestec uvádí: Komunikace 11/603 Vídeňská, na níž je záměr napojen, je hlavní urbanistická osa obce, při které je situována prakticky veškerá občanská vybavenost-centra služeb, obchodu a komerce, stravování, zdravotní péče, vzdělávání, kultura, lázeňství. Vysoká intenzita dopravy na dlouhodobě environmentálně problematické Vídeňské ulici je v ÚP respektována za předpokladu přestavby jejího koridoru v příměstský bulvár, ozeleněný čtyřřadou alejí z vysokokmenných druhů, čímž budou negativní dopady z dopravy oslabeny. Toto řešení (vč. v zájmovém území záměru-plocha VU), podtrhne význam urbanistické osy komunikace 11/603 Vídeňské, zlepší obraz obce v očích jí projíždějících lidí a stane se nejvýznamnějším prvkem sídelní zeleně, zajistí koexistenci dopravy cyklistické a pěší....

Územní plán určil jako opatření vztahující se k životní prostředí přestavbu i části zájmového území v ozeleněný bulvár.

Z dokumentace záměru nevyplývá, zda, jak a kdy bude řešena plocha VU, Uvádí však, že výsadba ochranné zeleně je nezbytným opatřením pro minimalizaci emisí, z nichž některé jsou v mnohonásobném přebytku. Na předmětné ploše VU/pozemku p. č. 375/3 v k. ú. Vestec stávající dřeviny v bezprostředním okolí autobusové zastávky a osobní vrátnice/při křižovatce A, jinak převažují parkoviště.

**Do dokumentace by mělo být doplněno řešení/úpravy zájmové plochy VU dle závazných podmínek využití území: zejména pěší stezka/chodníky a cyklostezka (v dokumentaci naopak předpokládáno odstranění stávajících chodníků od autobusové zastávky k přechodům pro chodce, redukce zálivu autobusové zastávky, ozelenění křižovatky A). Vzhledem k etapizaci záměru a vzhledem k tomu, že úpravy/ozelenění koridoru mají být opatřením eliminujícím negativní dopady záměru i probíhajícího staveb. rozvoje obce na životnímu prostředí, uvést předpoklad realizace.**

3. ÚZEMNÍ PLÁN, BILANCE PLOCH – PLOCHY OBČANSKÉ VYBAVENOSTI OK - V uvedených bilancích k doložení splnění závazných podmínek pro využití území pro plochu OK, se jeví nesrovnalosti: uvedená plocha OK o velikosti 87 000 m<sup>2</sup> činí v součtu dílčích ploch 88 900 m<sup>2</sup>, viz též nepřesnosti ve vyjádření v procentech. Stávající zpevněná plocha po celé délce komunikaci Průmyslová (chodník k areálu ústavu AV ČR Biocev od autobusových zastávek při křižovatce A, též k budoucí zastávce MHD Průmyslová koridoru hromadné dopravy) zahrnuta do plochy OK jako plocha zeleně. Důvodem ke stanovení závazných podmínek pro využití území v územním plánu je mj. právě ochrana zdraví lidí, životního prostředí, práva na přiměřený prostor.

**V dokumentaci by měl být kladen důraz relevantní bilanci a její soulad se závaznými podmínkami pro využití území plochy OK (limity zastavěnosti)**

#### 4. DOPRAVNÍ ZPRÁVA-HODNOCENÍ KŘÍŽOVATEK

Zhotovitel: EDIP s.r.o, Pařížská 1230/1, 301 00 Plzeň

Odpovědný ředitel: Ing. Jana Bartošová

Zpracovatel: Jakub Uhlík, DiS.

Technická kontrola: Ing. Jan Martolos

Křižovatka A–V zájmovém území v ploše VU se nachází ve zprávě neuvedená autobusová zastávka i pro opačný směr, její zařazovací klín od uvedeného přechodu pro chodce, řízeného SSZ. Územní plán, SEA uvádí, že oblast autobusových zastávek (s nedalekým napojením komunikace Na Spojce, napojením obchodních center s autobusovými zastávkami a přechodem se SSZ na komunikaci 11/603) je kolizním místem dopravy.

Křižovatka B – Tato křižovatka ve zprávě popsána jako budoucí vjezd/výjezd. Je však stávající v plném oplocení. Opodál další sousední nezohledněná křižovatka-areálový vjezd/výjezd pro zázemí Subterra-zde zrcadla. Opomenuto zhodnocení.

Křižovatka opomenutá – V dokumentaci opomenutý stávající vjezd/výjezd na komunikaci Průmyslovou (za obloukem křižovatky D) na rozhraní zájmových ploch OK a VU pro stávající parkoviště situované na ploše VU a OK zájmového území. Opomenuto zhodnocení.

Křižovatka D - Dokumentace uvádí, že křižovatka D je na hranici kapacity, přičemž by měla být zkapacitněna osazením světelné signalizace. Obec Vestec již druhým rokem tuto SSZ zajišťuje, uvedla, že má stavební povolení. Není jednoznačně deklarováno, zda toto konkrétní dílčí opatření vykompenzuje stávající nedostatky kapacity křižovatky D a zajistí i dostatečnou rezervu pro záměr i záměry v dalších zastavovaných plochách OK (napojených na komunikaci Průmyslová komunikací Na Safinou I).

Profilový průzkum intenzit dopravy proveden na nepříliš průkazných místech, na slepé komunikaci Průmyslové v místě 2 (tzn. nezohledněna doprava z areálů Gatro Fany a půjčovny stavebních strojů BOELS ČR) a na kratičké slepé účelové komunikaci Automobilové sloužící pouze pro příjezd k areál AB Auto Brejla.

**Do dopravní zprávy, aj, by měly být zapracovány všechny vstupy v průkazné kvalitě, aby bylo posuzování dopravního napojení relevantní a zpráva splnila svůj účel a cíle. Mělo by být zváženo doplnění dokumentace o variantní řešení dopravního napojení záměru na SOKP, a to mimo přetíženou komunikaci 11/603 s možným využitím komunikace Průmyslová – Hodkovická (v územním plánu Vestec veřejně prospěšná stavba místní obslužné komunikace WD2 při západním okraji Vestce, z části je realizována, ve výstavbě je na ni navazující komunikace dle ÚR č.j.: MUJ/01174/2023/Dul), dále s možným využitím úseku B, C záměru Napojení regionu Star, vč. napojení na SOKP.**

5. ETAPY – Záměr má být realizován na etapy. Etapy by měly být specifikovány-veden předpokládaný rozsah jednotlivých etap a časový předpoklad jejich realizací, s nimi související způsob dopravního napojení záměru konkrétními křižovatkami-vjezdy/výjezdy (jejich využití, úpravy dle předpisů, zřízení, zrušení), vč. pro období/etapu demolice.

**V dokumentaci blíže specifikovat etapy a k nim přináležející opatření, tzn. izolační zeleň, využití vjezdů/výjezdů.**

#### Vypořádání:

*Příslušný úřad nepovažuje obdržené vyjádření za relevantní, neboť připomínky ve vyjádření se v celém rozsahu odkazují na dosud neschválenou změnu ÚP obce Vestec, a to i přesto, že součástí Oznámení záměru je mimo jiné vyjádření orgánu územního plánování MěÚ Černošice, ze dne 05.12.2023 pod č.j. MUCE 22478/2023 OUP, ve kterém je uvedeno, že předložený záměr je v souladu s platným Územním plánem Vestce.*

*Nad rámec této skutečnosti příslušný úřad uvádí, že v rámci procesu EIA se skutečnosti vyplývající z územního plánu nepřezkoumávají, tato problematika bude řešena v rámci územního řízení a v případě nesouladu nemůže být souhlas vydán. Z věcného hlediska posuzování vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví totiž nemůže samotný soulad či nesoulad záměru s příslušnou územně plánovací dokumentací ovlivnit velikost*

*a významnost vlivů záměru na životní prostředí a veřejné zdraví, které se v rámci posuzování podle zákona č. 100/2001 Sb. vyhodnocují.*

*Příslušný úřad dále uvádí, že proces posuzování záměru ve smyslu § 3 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb. nemůže suplovat proces posuzování koncepce (strategie, politiky, plánu nebo programu) ve smyslu § 3 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb. Proces EIA je prováděn v předprojektové fázi, nejedná se o povolující řízení.*

*Dále je však nutno zdůraznit, že pokud by další stupně projektové přípravy záměru znamenaly významné odchýlení od podoby záměru předloženého prostřednictvím oznámení a posuzovaného v rámci zjišťovacího řízení, je oznamovatel povinen tyto změny příslušnému úřadu předložit k posouzení z hlediska určení významnosti těchto změn a vystavuje se tak možnosti zahájení opětovného zjišťovacího řízení dle § 7 zákona č. 100/2001 Sb.*

*Předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí je zhodnocení vlivu záměru na jednotlivé složky životního prostředí v takové podobě, v jaké je záměr popsán v předloženém oznámení záměru. Výše uvedené připomínky a doporučení mohou být oznamovatelem vzaty do úvahy v rámci dalších fází přípravy projektu, nicméně nezakládají důvod pro další posuzování v celém rozsahu zákona č. 100/2001 Sb., což ostatně ani sám připomínkující nenavrhuje. Příslušný úřad konstatuje, že za předpokladu plnění požadavků vyplývajících z platné legislativy, opatření uvedených v oznámení záměru a dodržování technologických postupů, nemůže mít záměr významný vliv na životní prostředí a zdraví obyvatel.*

#### **4. Podklady pro rozhodnutí**

Podkladem pro rozhodnutí bylo oznámení záměru včetně všech příloh, které zpracoval Ing. Martin Vraný. 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 doručenu se písemnost považuje patnáctým dnem po datu vyvěšení na Krajském úřadu Středočeského kraje.

otisk úředního razítka

oprávněná úřední osoba

**Ing. Alena Bartošová**

odborný referent  
na úseku životního prostředí

Středočeský kraj a Obec Vestec (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 Vestec 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 <https://stredoceskykraj.cz/> a rovněž v Informačním systému CENIA na internetových stránkách [Informační systém EIA \(cenia.cz\)](http://cenia.cz) pod kódem STC2645.**

Datum vyvěšení: 13.02.2024

Datum sejmutí

*Rozdělovník k č. j.: 160059/2023/KUSK*

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

1. Středočeský kraj, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
2. Obec Vestec – starosta, Vestecká 3, 252 50 Vestec

**Dotčené orgány:**

3. KHS Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště Praha - západ, Dittrichova 329/17, 120 00 Praha 2
4. Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, Podskalská 1290/19, 120 00 Praha 2
5. ČIŽP OI Praha, Wolkerova 40, 160 00 Praha 6
6. Povodí Vltavy, s.p., Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5
7. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

**Oznamovatel:**

8. Accolade CZ 68, s.r.o., člen koncernu, na základě plné moci: Ing. Josef Brejcha, RotaGroup a.s., Na Nivách 956/2, 141 00 Praha 4

**Na vědomí:**

9. Stavební úřad – Černošice, Podskalská 1290/19, 120 00 Praha 2
10. Zpracovatel oznámení – Farm Project, Ing. Martin Vraný, Jindřišská 1748, 530 02 Pardubice