

Váš dopis zn.: 14922/2025/KUSK
Ze dne: 23.10.2025

Krajský úřad Středočeského kraje
Vyřizuje: Mgr. Markéta Vytisková
Zborovská 11
150 21 Praha 5

Spis. zn.: S-KHSSC 74315/2025
Č. j.: KHSSC 81299/2025

Vyřizuje: Mgr. Kremeníková
Tel.: 211 154 656
E-mail: eva.kremenikova@khsstc.cz

Datum: 21.11.2025

Modletice u Dobřejovic - zahájení zjišťovacího řízení dle zák. č.100/2001 Sb. k záměru „Komerční zóna-HOPI Modletice“ k.ú. Modletice u Dobřejovic, vyjádření

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje jako dotčený správní úřad ve věci zjišťovacího řízení dle zákona 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k záměru „Komerční zóna-HOPI Modletice“ k.ú. Modletice u Dobřejovic, po prostudování předložené dokumentace k zjišťovacímu řízení vydává ve smyslu § 6 odstavce 6) citovaného zákona a §77 zákona č.258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů v platném znění toto

v y j á d ř e n í :

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.

Odůvodnění:

Oznamovatelem záměru je Hopi Properties s.r.o., Pražská 673, Měretice u Klášterce nad Ohří, 431 51 Klášterec nad Ohří, IČO: 09986626.

Zpracovatelem oznámení je Farm Projekt, Jindřišská 1748, 530 02 Pardubice, Ing. Martin Vraný.

Předmětem oznámení je hala pro lehkou nerušící výrobu a skladování s nezbytným administrativním, sociálním a technickým zázemím. Areál se nazývá Komerční zóna – HOPI Modletice a nachází se v katastrálním území Modletice u Dobřejovic. Hala je uvažována jako nájemní - rozdělena do opakujících se sekcí (malých obchodních jednotek) o velikosti 150 - 600 m². Objekt haly se skládá ze dvou křídel A a B, vzájemně v zadním traktu propojených spojovacím krčkem a vnitřním zásobovacím dvorem mezi oběma křídly. Celkový rozměr opsaného půdorysného obdélníku obou křídel činí cca 139,25x72,7 m. Půdorys křídla A 133,3x25,2, půdorys křídla B 139,25x25,2 m. Výška atiky je navržena na 10,0 m od podlahy haly. Každé křídlo je dále rozděleno na 7/8 komerčních jednotek (boxů), kdy každá jednotka obsahuje identickou přízemní vestavbu s možností rozšíření na dvě podlaží s administrativním, sociálním a technickým zázemím. Obsazení jednotky: celkem 5 osob (počet směn: hala 3, administrativa 3).

V hale SO.01 se uvažuje s 76 zaměstnanci, z toho 38 pracovníků v hale, kteří budou pracovat v třísměnném provozu a 38 administrativních pracovníků, kteří budou pracovat rovněž ve třísměnném provozu. Objekt tedy bude provozován ve třech směnách s hodinovou přestávkou. Tyto počty jsou maximální a nesmí být překročeny. Pracovní doba bude 7 dní v týdnu a 365 dní v roce.

Sklad bude sloužit pro standardní regálové skladování (široké uličky) pro více zákazníků (spotřební zboží, automotive parts, atp.). Jednotka bude určena ke skladovým účelům. Jednotka je vybavena administrativním, sociálním a technickým zázemím. Výška skladování je do max. 8 m. Expedice bude probíhat v oblasti u vjezdových vrat, kde bude dále zboží nakládáno a vykládáno do a z přistavených dodávek. Skladovaný materiál nebude vykazovat nebezpečné vlastnosti. Nebudou skladovány hořlavé kapaliny a plyny.

Stavební pozemek pro budoucí záměr Komerční zóna – HOPI Modletice, je součástí stavební plochy, v níž se nachází stávající administrativní budova společnosti HOPI Properties. Stavební pozemek je ze dvou stran obklopen komunikacemi – ze severu silnice II. třídy č. 101, ze západu silnice III. třídy č. 00318. Ze silnice č. 00318 je veden stávající sjezd k administrativní budově a zároveň je na ni navržen sjezd nový – pro dopravní napojení komerční zóny (cca 90 m jižně).

Na jižní straně pozemek sousedí s původní zemědělskou usedlostí v části obce Doubravice. Na východní straně se nachází stávající obchodně průmyslové areály - City Realex plus, s.r.o. a ASTRAL - bazénové příslušenství, s.r.o.

Území je zčásti zastavěné stávající administrativní budovou a zpevněnými plochami, zčásti je dosud užívané jako orná půda, která je dle katastru nemovitostí vedena pod ochranou zemědělského půdního fondu, zčásti je plocha zarostlá náletovou zelení, která bude v rámci výstavby areálu odstraněna nahrazena komponovanou zelení uvnitř areálu.

Součástí předloženého oznámení je Akustická studie 14/10/2025 zpracovaná Ing. Martinem Vraným, Farm Projekt, Jindřišská 1748, Pardubice ze září 2025. Předmětem posouzení je akustická situace plánovaného záměru ve vztahu k nejbližší chráněné zástavbě (stacionární zdroje a doprava vyvolaná záměrem) a porovnání s hygienickými limity hluku danými nařízením vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění.

Pro výpočet akustické situace v zájmovém území byl použit program HLUK+ 14.5. Na objektu budou osazeny klimatizační jednotky a tepelná čerpadla.

Intenzita dopravy vyvolaná záměrem: 150 OA (130/den, 20/noc), pickupy+ostatní vozidla do 3,5 t 50 (46/den, 4/noc), nákladní 5 (5/den, 0/noc).

Záměr je napojený bez kontaktu s obytnou zástavbou, po napojení na silniční síť se doprava stává nevýznamnou na komunikační síti.

Celkově lze předpokládat, že při dodržení navrhované dispozice budou emise hluku ze stacionárních zdrojů areálu u obytné zástavby akceptovatelným příspěvkem k celkové hlukové situaci u chráněných venkovních prostor a chráněných venkovních prostor staveb. To se týká nejen stacionárních zdrojů, ale i dopravy a manipulace s materiálem v rámci území provozu.

V rámci modelování je nutné podotknout, že záměrně byly hodnoceny 100 % výkony všech zdrojů zároveň s plným denním i nočním provozem, ve skutečnosti tomu tak nikdy nebude.

Doprava je orientovaná mimo obytnou zástavbu na hlavní dopravní síť, lze konstatovat, že bude v intencích daných právním rámcem, v rámci silniční sítě pak zcela nevýznamná.

Na základě zpracované studie lze konstatovat, že provoz záměru nebude znamenat ovlivnění nad rámec limitů danými zákonnými normami.

K užívání stavby bude ze strany KHS požadováno předložení měření hluku z provozu záměru.

Dále byla předložena Rozptylová studie zpracovaná Ing. Martinem Vraným, Farm Projekt, Jindřišská 1748, Pardubice ze září 2025. Výpočet v rámci výpočtové sítě a sledovaných bodů byl proveden pro imise: NO₂, Nox, CO, SO₂, Benzo(a)pyren, Benzen, Poletavý prach o velikosti menší než 10 µm - PM₁₀, Poletavý prach o velikosti menší než 2,5 µm - PM₁₀.

Pro tyto reprezentativní látky bylo provedeno srovnání s imisními limity dle platných zákonných norem. Celkově lze konstatovat, že realizací záměru dojde k určitému navýšení emisí ze spalování ZP a dopravy v území.

Z hlediska příspěvku k imisnímu limitu lze pokládat příspěvky za akceptovatelné a nelze předpokládat, že by realizací záměru došlo k zhoršení situace nad zákonné limity a pro záměr tak nejsou třeba kompenzační opatření.

Hlavním původcem emisí ze záměru bude doprava, z hlediska provozu záměru je vhodné minimalizovat pojezdy osobních automobilů i nákladních automobilů v území. Pro osobní automobily jsou připravena parkoviště o dostatečné kapacitě, tedy nebude docházet k pojezdům spojeným s hledáním volného místa.

Výsadba zeleně a pravidelný úklid mohou pak emise z areálu dále snížit, neboť model MEFA vykazuje emise BaP, PM₁₀ i PM_{2,5} v mnohonásobném přebytku právě v reemisi ze země. Výsadba zeleně v území je nezbytným opatřením pro minimalizaci emisí.

Záměr lze z hlediska posouzených údajů považovat za plně akceptovatelný.

Po seznámení s obsahem oznámení a jejím zhodnocením KHS konstatuje, že nebyl negativně dotčen zájem, který jakožto místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví chrání a byl shledán soulad se všemi požadovanými předpisy, a proto předložený materiál je dostatečným odborným pokladem v procesu posouzení vlivů na životní prostředí a není nutné záměr posoudit dle zákona.

Mgr. Eva Kremeníková

vedoucí oddělení hygieny obecné a komunální
pro okresy Praha-východ a Praha-západ

Rozdělovník

Adresát, DS
KHS-HOK a.a.