

V Praze dne: 21. 11. 2025
Číslo jednací: 159562/2025/KUSK
Spisová značka: SZ_141989/2025/KUSK/22
Vyřizuje: Ing. Markéta Vytisková / l. 685
Značka: OŽP/MV

Krajský úřad Středočeského kraje
OŽPaZ
Oddělení EIA

Vyjádření KÚSK OŽPaZ ke zjišťovacímu řízení záměru „Komerční zóna – Hopi Modletice“ v k. ú. Modletice u Dobřejovic

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako dotčený orgán ke zjišťovacímu řízení záměru „Komerční zóna – Hopi Modletice“ v k. ú. Modletice u Dobřejovic, ve smyslu ve smyslu § 6 odst. 6 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, **sděluje následující vyjádření:**

- **Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů**
(Michal Prokop, DiS., l. 777)

Předmětem záměru je vybudování haly pro nerušící výrobu a skladování s nezbytným administrativním, sociálním a technickým zázemím. Objekt haly se skládá ze dvou křídel A a B, které jsou propojeny spojovacím krčkem a vnitřním zásobovacím dvorem mezi oběma křídly. Celková plocha obou křídel a zásobovacího dvora činí 139,25 x 72,7 m s výškou atiky 10 m. Křídla jsou rozdělena na 7, resp. 8 komerčních jednotek, kdy každá obsahuje identickou přízemní vestavbu z možnosti rozšíření na dvě podlaží. Součástí záměru je i výstavba zpevněných ploch, parkovacích stání, retenční nádrže, oplocení areálu a výstavba inženýrských sítí. Záměr počítá se záborom pozemků vedených jako ostatní plocha i orná půda s ochranou ZPF. Záměr předpokládá zábor 17 613,3 m², které budou zastavěny – samotné haly budou na 7 543,4 m², zpevněné plochy (komunikace, chodníky, apod) 10 069,9 m². Záměr se uskuteční na pozemcích parc. č. 124, 321, 399/2, 399/3, 399/6, 399/7, 399/19, 399/20, 399/27, 399/28, 399/33, 399/54, 399/55, 399/58, 399/24, 399/25, 399/26, 399/29, 531/1 v k.ú. Modletice u Dobřejovic.

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., zákona o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“), **sděluje, že v souladu s ust. § 45i** zákona č. 114/1992 Sb. 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 pod č.j. 131383/2025/KUSK ze dne 23. 09. 2025 a toto **stanovisko zůstává nadále v platnosti.**

Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 4 a následujících zákona č. 114/1992 Sb. **sděluje, že z hlediska zvláště chráněných území** (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů **nená** k předkládanému záměru **připomínky.**

Odůvodnění: Na základě údajů Nálezové databáze ochrany přírody Agentury ochrany přírody a krajiny ČR a jevů ÚAP č. 20 a 21 Krajský úřad nemá v současné době informace o možném konfliktu záměru s ochrannými podmínkami zvláště chráněných druhů stanovenými zákonem č. 114/1992 Sb. S tím

koresponduje i umístění záměru v zastavěném území v sousedství dalších skladových areálů. Na základě této skutečnosti proto nelze důvodně předpokládat, že by pro tyto druhy představoval vhodný biotop. V území se také nenacházejí zvláště chráněná území v kategorii přírodní památka, přírodní rezervace nebo jejich ochranná pásma.

- **Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“)**
(Ing. Lukáš Hrobský, l. 778)

Z hlediska zákona o ochraně ovzduší sdělujeme, že realizací záměru dojde ke vzniku vyjmenovaného stacionárního zdroje znečišťování ovzduší, kterým bude dieselagregát. V rámci přílohy č. 2 zákona o ochraně ovzduší se bude jednat o zdroj, který je označený kódem 1.2. „*Spalování paliv v pístových spalovacích motorech o celkovém jmenovitém tepelném příkonu od 0,3 MW do 5 MW včetně*“.

Záměr tak vyžaduje vydání závazného stanoviska k povolení záměru obsahujícího stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 podle § 11 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ovzduší. Jedná-li se o záměr vyžadující jednotné environmentální stanovisko, závazné stanovisko podle § 11 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ovzduší se nevydává. U tohoto zdroje bude také povinností provozovatele požádat Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životní prostředí a zemědělství, oddělení ochrany ovzduší o povolení provozu dieselagregátu v souladu s § 11 odst. 2 písm. c) zákona o ochraně ovzduší.

K řízení o vydání jednotného environmentálního stanoviska podle zákona č. 148/2023 Sb., v platném znění nebo závazného stanoviska k povolení záměru obsahujícího stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 zákona o ochraně ovzduší, podle § 11 odst. 2 písm. b) zákona o ochraně ovzduší, je žadatel povinen předložit rozptylovou studii, zpracovanou pro předmětný zdroj autorizovanou osobou v souladu s ustanovením § 11 odst. 8 zákona o ochraně ovzduší, a v souladu s obsahovými náležitostmi pro rozptylovou studii, které jsou uvedeny v příloze č. 15 k vyhlášce č. 415/2012 Sb., o přípustné úrovni znečišťování a jejím zjišťování a o provedení některých dalších ustanovení zákona o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů.

Stavební činnost, která bude spojena s tímto záměrem, může být výrazným zdrojem prašnosti, především zdrojem tuhých znečišťujících látek (PM₁₀ a PM_{2,5}). Stavebník je proto při realizaci stavebních prací povinen dodržovat opatření uvedená v příloze č. 10 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, která povedou k omezení prašnosti v místě provádění stavby a tím dojde ke snížení vlivů záměru na kvalitu ovzduší v dotčené lokalitě.

Realizace některých opatření, která jsou uvedená v příloze č. 10 zákona o ochraně ovzduší povede k omezení prašnosti v místě provádění stavby a tím dojde ke snížení vlivů záměru na kvalitu ovzduší v dotčené lokalitě.

- **Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů a příslušných prováděcích předpisů, v platném znění (dále jen „zákon o odpadech“)**
(Ing. Lenka Dvořáková, l. 344)

Oznámení dle zákona č. 100/2001 Sb., o záměru „Komerční zóna – Hopi Modletice“ od oznamovatele společnosti HOPI Properties s.r.o., Pražská 673, Měřetice u Klášterce nad Ohří, 43151 Klášterec nad Ohří, IČO 09986626, bylo posouzeno z hlediska zákona o odpadech. Předmětem záměru je realizace haly pro lehkou nerušící výrobu a skladování s nezbytným administrativním, sociálním a technickým zázemím. Objekt haly se skládá ze dvou křídel A a B, vzájemně v zadním traktu propojených spojovacím krčkem a vnitřním zásobovacím dvorem mezi oběma křídly. Záměr bude vystavěn v katastrálním území obce Modletice u Dobřejovic, v okrese Praha – východ.

V oznámení o záměru jsou uvedeny v dostatečném rozsahu jak odpady vznikající při realizaci záměru, tak při samotném provozu. Upozorňujeme, že povinností původce odpadu je dodržovat hierarchii odpadového hospodářství (viz § 2 zákona o odpadech), podle níž je prioritou předcházení vzniku odpadu,

a nelze-li vzniku odpadu předejít, pak v následujícím pořadí jeho příprava k opětovnému použití, recyklace, jiné využití, včetně energetického využití, a není-li možné ani to, jeho odstranění.

V žádosti jsou uvedeny faktické nepřesnosti a není dodržena pojmosloví dle zákona o odpadech, např. zřejmá záměna slova „materiál“ a „odpad“, jako „materiál“ neinertní povahy je zde označeno sklo (sklo je považováno za inertní odpad), není jasné, jak bude zacházeno se sklem, neboť oznamovatel hodlá „důsledně vytríděný odpadní materiál sklo uložit“ – zde upozorňujeme, že sklo je z vysoké míry recyklovatelný odpad a taktéž není zcela jasné, co měl oznamovatel na mysli pod pojmem „uložit“. Bylo by vhodné kapitolu o odpadech přepřacovat tak, aby plně respektovala pojmosloví zákona o odpadech jako „odpad“, „sběr odpadu“, „shromažďování odpadu“, „soustředování odpadu“, „skladování odpadu“, „recyklaci odpadu“, „odstranění odpadu“ apod. Zcela zmatečná se jeví věta ve znění „nadbytečný nezávadný materiál (cihly, beton, ...) může být použit jako podkladní vrstvy zpevněných ploch, zbytek bude odvezen na skládku“. Není zcela jasné, proč by „nadbytečný nezávadný materiál“, který evidentně není odpadem, měl být zřejmě v rozporu s účelem použití věci použit jako „podkladní vrstva“. Upozorňujeme, že musí být upřednostněno přecházení vzniku odpadu, tedy že bude materiál použit v souladu s projektovou dokumentací nebo odprodán jako věc, která bude nadále sloužit dle svého účelu. Pokud ale je úmysl se takové věci zbavit a pokud tuto věc není možné používat k původnímu účelu jedná se o odpad. Zde upozorňujeme, že je nutné postupovat dle legislativy, tj. předat odpad oprávněné osobě a dodržet hierarchii odpadového hospodářství, podle níž je prioritou předcházení vzniku odpadu, a nelze-li vzniku odpadu předejít, pak v následujícím pořadí jeho příprava k opětovnému použití, recyklace, jiné využití, včetně energetického využití, a není-li možné ani to, jeho odstranění.

Dokumentaci je nutné dopracovat v popisu nakládání s odpadní zeminou a kamením a stavebním odpady.

Zcela chybí informace, alespoň hrubý odhad, v jakém rozsahu budou vznikat a jak s nimi bude zacházeno, což jsou pro záměr stavby zcela zásadní informace, které jsou nezbytné pro posouzení záměru dle zákona o odpadech.

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

Ing. Simona Jandurová

vedoucí odboru životního prostředí a zemědělství

v z. Mgr. Jana Říhová

odborný referent pro oblast posuzování

vlivů na životní prostředí