

Praha: 10. 12. 2025
Číslo jednací: 141989/2025/KUSK
Spisová značka: SZ_141989/2025/KUSK/10
Vyřizuje: Ing. Markéta Vytisková / I. 685
Značka: OŽP/MV

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

„Komerční zóna – Hopi Modletice“, k. ú. Modletice u Dobřejovic

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

Identifikační údaje:

Název záměru: Komerční zóna – Hopi Modletice

Zařazení záměru dle přílohy č. 1 zákona:

kategorie II bod 106 – Výstavba skladovacích komplexů s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu – 10 tis. m²

kategorie II bod 109 – Parkoviště nebo garáže s kapacitou od stanoveného limitu parkovacích stání v součtu pro celou stavbu (podlimitní)

Oznamovatel: HOPI Properties s.r.o., Pražská 673, Městec u Klášterce nad Ohří, 431 51 Klášterec nad Ohří

IČO oznamovatele: 09986626

Zpracovatel oznámení: Farm Projekt – Projektová a poradenská činnost, enviromentální problematika, Jindřišská 1748, 530 02 Pardubice, Ing. Martin Vraný

Kapacita (rozsah) záměru:

Celkem plocha zájmového území – 25 639 m²

Celkem zastavěné a zpevněné plochy – 17 613,30 m²

Celkem zelené plochy – 8 026 m²

Počet parkovacích stání pro osobní automobily – 119

Počet drive-in – vjezdových doků – 15

Umístění záměru: kraj: Středočeský
obec: Modletice
k. ú.: Modletice u Dobřejovic

Zájmová lokalita se nachází na pozemcích st. 124 a 321, p.č. 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, 393/30, 506/20, 280/2 a 531/1.

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:

Předmětem záměru 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 139,25x72,7 m s výškou atiky 10 m. Křídla jsou rozdělena na 7, resp. 8 komerčních jednotek, kdy každá obsahuje identickou přízemní vestavbu s možností rozšíření na dvě podlaží. Součástí záměru je i výstavba zpevněných ploch, parkovacích stání, retenční nádrže, oplocení areálu a výstavba inženýrských sítí. V případě, že by některá z jednotek byla obsazena záměrem, který naplňuje dikci některého z dalších bodů přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., bude rovněž podléhat postupům podle tohoto zákona.

Provoz

Objekt může být provozován až ve třech směnách, provoz v noci bude spíše výjimečný. Celkově v areálu může být zaměstnáno až 76 osob.

Možnost kumulace s jinými záměry: V zájmovém území je vícero obchodně-výrobně-skladovacích hal, které jsou již provozovány a stabilizovány v území. Nové záměry v místě je možné realizovat pouze v případě racionální uměřenosti. Není známo, že by v území byly projednávány jiné záměry s významným vlivem na životní prostředí.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru:

Pro potřeby záměru dojde k demoličním pracem v rozsahu stávajícího parkoviště. Následně bude provedena skřívka ornice a podorniční, která částečně bude využita v rámci areálu pro sadové úpravy a částečně odvezena. V místě záměru bude vystavěna hala pro lehkou nerušící výrobu a skladování s nezbytným administrativním, sociálním a technickým zázemím. Tento nový objekt se skládá z křídla A, křídla B a propojovacího krčku, spojeny jsou na úrovni přízemí a obklopují vnitřní zásobovací dvůr. Křídla jsou dále rozdělena na 7, resp. 8 komerčních jednotek, kdy každá jednotka obsahuje identickou přízemní vestavbu s možností rozšíření na dvě podlaží.

Půdorys křídla A je 133,3 x 25,2 m, křídla B je 139,25 x 25,2 m. Výška atiky je navržena na 10 m od podlahy haly. Samotná konstrukce je navržena jako železobetonový montovaný skelet založený na vrtaných pilotách, alternativně základových patkách, střecha bude provedena z betonových plnostěnných vazníků, alternativně ocelových příhradových. Administrativní vestavby jsou z SDK konstrukcí.

Během výstavby budou také vybudovány zpevněné plochy, parkovací stání, retenční nádrže, oplocení areálu a výstavba příslušných inženýrských sítí. V rámci výstavby je žádoucí doplnit nové objekty a místa podél komunikací doprovodnou zelení k zajištění ekologické funkce zeleně v území. Keřové a stromové porosty budou vysazeny tak, aby nebránily rozhledovým úhlům a identifikačním prvkům výrobního areálu.

Areál bude napojen na veřejné rozvody elektrické energie. V areálu bude umístěn jeden záložní zdroj energie – motorový dieselaagregát, který je vyjmenovaným zdrojem dle zákona o ovzduší. Primárně

bude provozován při výpadku el. energie, popř. jedenkrát za tři měsíce při 5-15 minutových testech. Vytápění v objektech bude zajištěno tepelnými čerpadly, která jsou hodnocena v rámci akustické studie. Vzduchotechnika v halách neslouží k vytápění ani udržování vlhkosti, bude sloužit pouze k zajištění minimální výměny vzduchu. Odvod vzduchu bude pod tlakem vytvořeným odvodními střešními ventilátory, které budou spínané obsluhou dle aktuální potřeby a situace v hale. Větrání v administrativních částech je zajištěno přirozeně otvíratelnými okny, vzduchotechnika v šatnách, zasedacích místnostech, toaletách a v kuchyňkách bude sloužit k zajištění minimální výměny vzduchu a odvodu pachů, vlhkosti a škodlivin z místností. Technická místnost bude větrána nuceně podtlakově odvodním ventilátorem sloužícím k odvodu tepelných zisků a k provětrání místnosti tak, aby byla zajištěna minimální výměna vzduchu. Kanceláře v administrativních vestavcích budou vybaveny chlazením pomocí samostatných MULTISPLIT kazetových a nástěnných jednotek. Pro osvětlení se předpokládá co nejmenší počet 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.

Na střeše haly se v budoucnu předpokládá, na základě požadavku investora, umístění fotovoltaických panelů – instalovaný výkon bude upřesněn v rámci dalších stupňů projektové dokumentace. V samotných objektech bude vyčleněn prostor pro rozvaděče FVE.

Dešťové vody budou svedeny do areálové dešťové kanalizace a zakončeny v retenčních nádržích. Ty budou v areálu tři – jedna podzemní a dvě nadzemní. Voda z nich bude využívána na zálivku, případně na splachování uvnitř areálu. Nádrže jsou koncipovány jako průtočné, pro případ jejich přeplnění. Přebytek dešťových vod bude regulovaně vypouštěn do stávající přípojky dešťové kanalizace. Kanalizace splašková naváže na stávající přípojku do areálu, nově jsou navrženy dvě gravitační stoky – S2 je pro stávající administrativní budovy, S1 bude pro nové rozšíření budov. Areál bude napojen jednou vodovodní přípojkou, v místě bude umístěna i vodoměrná šachta.

Nový areál je napojen na stávající dopravní infrastrukturu pomocí dvou sjezdů ze silnice III/00318. Jeden, stávající, bude zúžen, neboť bude využíván pouze osobními automobily směřujícími ke stávající administrativní budově. Nově vzniknuvší bude sloužit pro malé obchodní jednotky a bude tak využíván i nákladními automobily.

Odůvodnění

1. Odůvodnění vydání rozhodnutí a úvahy, kterými se příslušný úřad řídil při hodnocení zásad uvedených v příloze č. 2 zákona a informací obsažených v bodě D.4 přílohy č. 3 zákona

Krajský úřad Středočeského kraje obdržel dne 15. 10. 2025 oznámení záměru „Komerční zóna – Hopi Modletice“, jehož oznamovatelem je HOPI Properties s.r.o., Pražská 673, Městec nad Ohří, 431 51 Klášterec nad Ohří, IČO: 09986626, s oprávněným zástupcem Ing. Josefem Brejchou (na základě plné moci), ze společnosti RotaGroup a.s., Na Nivách 954/1, 141 00 Praha 4 – Michle.

Oznámení bylo Krajským úřadem 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 23. 10. 2025 a na příslušných internetových stránkách, v informačním systému EIA na stránkách CENIA. – [Informační systém EIA](https://stredoceskykraj.cz/) pod kódem STC2850 a Středočeského kraje – <https://stredoceskykraj.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 v souladu s § 22 písm. a) zákona Krajský úřad Středočeského kraje.

Termín pro vyjádření podle § 6 odst. 6 zákona uplynul dne 24. 11. 2025. K vyjádřením zaslaným po lhůtě dle § 6 odst. 6 zákona příslušný úřad nepřihlíží.

K Oznámení záměru obdržel orgán EIA v zákonné 30denní lhůtě vyjádření Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje (KÚSK), Krajské hygienické stanice (KHS) Středočeského kraje, Městského úřadu Příbram a Povodí Vltavy.

Během zjišťovacího řízení nebyl žádným dotčeným subjektem vznesen požadavek na další posuzování předkládaného záměru dle zákona. Obdržená vyjádření neobsahovala požadavek na další posuzování dle zákona č. 100/2001 Sb. Pouze Povodí Vltavy, s.p., zaslalo několik připomínek vypracování projektové dokumentace. Dále vyjádření KÚSK z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů obsahovalo upozornění na nepřesnosti, zejména co se týká hierarchie odpadového hospodářství a pojmosloví.

Vyjádření veřejnosti ani dotčené veřejnosti krajský úřad neobdržel.

Po zvážení relevantnosti připomínek vzešlých z průběhu zjišťovacího řízení, obdržených vyjádření a samotného oznámení záměru došel příslušný úřad k závěru, tak jak je uvedeno ve výrokové části, 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 1.1., 1.2. a 1.3. odůvodnění rozhodnutí.

V rámci zjišťovacího řízení příslušný úřad vyhodnotil záměr dle kritérií uvedených v příloze č. 2 zákona, tedy posoudil záměr z hlediska charakteru, rozsahu, umístění a předpokládaných vlivů na životní prostředí a obyvatelstvo. Zpracované oznámení podalo dostatečný přehled o možných vlivech 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 haly pro lehkou nerušící výrobu a skladování s nezbytným administrativním, sociálním a technickým zázemím. Tato hala má být rozdělena do 15 malých obchodních jednotek (Small Business Units – SBU), o velikosti 150-600 m². SBU jsou menší provozně-podnikatelské jednotky určené pro nájemníky s potřebou menších skladovacích prostor, lehké či řemeslné výroby a showroomů a administrativy spojené s výrobou nebo službou. Administrativní a hygienické zázemí je zbudováno v přízemním vestavku každé jednotky. Skladové prostory budou sloužit pro standardní regálové skladování, a to do výše 8 m. Nepředpokládá se, že by skladovaný materiál vykazoval nebezpečné vlastnosti, dále také nebudou skladovány hořlavé kapaliny a plyny. Vysokozdvíhací vozíky budou použity s Li-Ion bateriemi, na jejich nabíjení nejsou kladeny žádné zvláštní požadavky.

V bezprostředním okolí předkládaného záměru je vícero průmyslových hal, sloužících k prodeji, zpracování, servisní činnosti a také ke skladovacím účelům. Tyto záměry jsou již provozované a stabilizované u území. Nové záměry v území mohou být naplněné v případě racionální přiměřenosti. V současné době v území není projednáván jiný záměr s významným vlivem na životní prostředí.

Pozemky, na kterých je v plánu záměr realizovat jsou zčásti dnes obhospodařovány zemědělsky, jedná se o ornou půdu v třídách ochrany I. a II., o celkové rozloze 20 901 m². Dojde k vynětí i pozemku dotčeného výstavbou i osázení zelení. Záměr jako takový je v souladu s územním plánem. V rámci odnětí pozemků ze ZPF je nutno provést oddělenou skřívkou ornice i podorniční a využít tuto kulturní vrstvu ke zlepšení půdních vlastností na jiných zemědělských pozemcích horší kvality. Předpokládá se využití na okolních zemědělských pozemcích, část bude využita pro sadové úpravy. Pozemky určené k plnění funkcí lesa ani jejich ochranné pásmo není tímto záměrem dotčeno.

Areál bude připojen na stávající vodovod, a to jednou přípojkou. Na hranici pozemku bude umístěna vodoměrná šachta. Jednotlivý odběratelé budou mít v místě odběru umístěny podružné vodoměry. Počítá se s potřebou 1 520 m³/rok pro halu. Zálivka zeleně bude zajištěna z retenčních nádrží na dešťovou vodu.

Odpadní vody z areálu budou sváděny splaškovou kanalizací. Přípojka, která je vedena k současné administrativní hale nebude měněna, dojde pouze k přeložce v rámci areálu tak, aby nebyla v kolizi s plochou dočasného parkoviště. V rámci areálu tak budou vedeny dvě větve – S1 – pro nové budovy a S2 pro stávající administrativní halu.

Infrastrukturu vodovodní sítě i odpadních vod provozuje firma STAVOKOMPLET spol. s r.o., vlastníkem KPV Bera s.r.o.

Emise do ovzduší budou generovány v době stavebních prací, a to zejména při přesunu materiálu, stavebních hmot a stavebních mechanismů. Nedá se vyloučit prašnost při zemních pracích, nicméně bude pouze omezenou dobu a je možno ji eliminovat zkrácením manipulovaných materiálů. Během provozu budou haly vytápěny tepelnými čerpadly, zároveň bude instalován jeden záložní zdroj – motorový dieselagregát.

Nakládání s odpady se řídí zákonem č. 541/2020 Sb., katalogizovány budou dle vyhlášky č. 8/2021 Sb., katalog odpadů. Detailní upřesnění bude k dispozici v rámci projektové dokumentace. Záměr je lehká výroba a skladování běžných komodit, nepředpokládá se tak generování nebezpečných odpadů.

Biologická rozmanitost v lokalitě byla omezena, a to umístěním v rámci intravilánu průmyslové zóny. Během realizace záměru dojde ke kácení dřevin, což bude nahrazeno novou výsadbou. Budou realizována opatření k rozvoji zelené a modré infrastruktury, a další opatření k podpoře biodiverzity.

Hlukovou zátěž lze předpokládat v období výstavby, a to v souvislosti s provozem stavebních strojů při zemních a stavebních pracích a z dopravy, která bude zabezpečovat dovoz stavebních materiálů. Předpokládá se instalace protihlukových bariér, které během výstavby odstíní obytnou zástavbu od ploch výstavby.

Rizika havárií jsou omezena na havárie dopravního nebo manipulačního prostředku s únikem provozních kapalin, riziko požáru, riziko rozlití maziv, hořlavin a podobně – zde hrozí kontaminace povrchových a podzemních vod, nicméně vzhledem k povaze podlah a předpokládaným malým objemům není riziko velké. Velmi nízké riziko je také ohledně exploze rozvodů zemního plynu, neboť plynovody jsou kontrolovány dle platných norem. Provoz jako takový bude zabezpečen vůči všem rizikům a lze jej s minimálními riziky v území provozovat při dodržení všech dostupných opatření.

Při hodnocení rizik pro veřejné zdraví dospěl příslušný úřad k závěru, že se jedná o záměr, který svými vlivy nezatěžuje životní prostředí nad přípustnou mez a jeho realizací nedojde k podstatnému zhoršení stavu v lokalitě jak v oblasti znečištění ovzduší, tak z hlediska hlukové zátěže. Po zhodnocení charakteristiky 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. Na základě výše uvedeného byl tedy učiněn závěr, který je uveden ve výroku tohoto rozhodnutí.

1.2. Umístění záměru

Záměr je umístěn v katastrálním území Modletice u Dobřejovic, v návaznosti na průmyslovou zónu u křižení dálnice D1 a D0. Z jižní strany záměr navazuje na původní zástavbu obce Modletice – místní části Doubravice, původní zemědělskou usedlost. Na západní hranici záměru je vedena silnice č. III/318, ze které je plánován sjezd do budoucího areálu. Dotčené pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako orná půda s ochranou zemědělského půdního fondu a dosud jsou zemědělsky využívány, pouze část je zarostlá náletovou zelení.

V místě záměru je v současnosti administrativní budova společnosti, která bude zachována. Přilehlé parkoviště bude zbouráno a jeho plocha využita v rámci záměru. V těsném sousedství, krom již zmíněné zemědělské usedlosti, jsou i obchodně průmyslové areály – City Realex plus, s.r.o. a ASTRAL – bazénové příslušenství, s.r.o.

V rámci zjišťovacího řízení příslušný úřad uvážil parametry území, které může být ovlivněno záměrem. Příslušný úřad tedy uvážil při svém rozhodování stávající a schválené využívání území a priority jeho trvale udržitelného využívání. V rámci zjišťovacího řízení bylo hodnoceno relativní zastoupení, dostupnost, kvalita a schopnost regenerace přírodních zdrojů (včetně půdy, vody a biologické rozmanitosti) v oblasti, včetně její podzemní části. V rámci posouzení schopnosti přírodního prostředí snášet zátěž bylo bráno v úvahu, že zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a ptačí oblasti, území přírodních parků, významné krajinné prvky, prvky ÚSES, území historického nebo kulturního významu se v dotčené lokalitě nevyskytují, a že záměr není situován do hustě zalidněného území. Záměr je umístěn mimo dobývací prostory a chráněná ložisková území.

Po zhodnocení umístění 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, protože nedochází k významnému zásahu do cenných chráněných území. Na základě výše uvedeného byl tedy učiněn závěr, který je uveden ve výroku tohoto rozhodnutí.

1.3. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

Vlivy na obyvatelstvo, ovzduší a hlukovou situaci

Záměr je situován na okraji obchodně průmyslové zóny, nelze tedy předpokládat narušení faktoru pohody, nedotýká se turistických tras a rozvíjí antropogenní charakteristiku území. Z hlediska ovzduší byla zpracována Rozptylová studie ze září 2025, která konstatuje, že realizací záměru dojde k určitému navýšení emisí ze spalování a z dopravy v území. Tyto příspěvky lze považovat za akceptovatelné a nelze předpokládat, že by realizací záměru došlo ke zhoršení situace nad zákonné limity a pro záměr tak nejsou navrhovány kompenzační opatření. Hlavním zdrojem emisí bude doprava, a proto je vhodné minimalizovat pojezdy osobních i nákladních automobilů v území – toto je eliminováno parkovištěm o dostatečné kapacitě. Dalším opatřením pro snížení emisí je pravidelný úklid, aby nedocházelo k reemisím ze země. Výsadba zeleně v území je nezbytným opatřením pro minimalizaci emisí.

Akustická studie, také ze září 2025, hodnotila příspěvek hluku ze stacionárních zdrojů i dopravy z provozu areálu. Celkově závěr studie konstatuje, že při dodržení navržené dispozice budou emise hluku ze stacionárních zdrojů areálu akceptovatelným příspěvkem k celkové hlukové studii chráněných venkovních prostor a chráněných venkovních prostor staveb. V rámci modelování byl hodnocen vliv při plném výkonu všech zdrojů zároveň, a to při plném denním i nočním provozu, což ale pravděpodobně nikdy nenastane. Doprava je orientovaná mimo obytnou zástavbu, a tak hluk z ní, v rámci silniční sítě, bude nevýznamný.

Lze konstatovat, že posuzovaný záměr nemá významný vliv na veřejné zdraví.

Vliv na změnu klimatu

Záměr je koncipován s ohledem na minimalizaci negativních dopadů na své okolí, a to integrací prvků zelené a modré infrastruktury. Vody zachycené na území, budou zadrženy v retenčních nádržích, a využívány pro zálivku zeleně v areálu a na splachování. Ozelenění a retence odpovídají standardním opatřením. Území je stabilizované, bez významnějších povětrnostních vlivů, seizmicity nebo rizika povodní. Nepředpokládá se, že by změny klimatu měly vliv na záměr v horizontu desítek let, což je životnost užitých technologií. Vliv záměru na klima lze hodnotit jako málo významný, ale dlouhodobý.

Vliv na povrchové a podzemní vody

Dešťové vody, které by mohly být kontaminovány ropnými látkami budou vyčištěny na odlučovačích ropných látek. Tyto vody z retenčních nádrží budou zasakovány dle možnosti území, část vod bude využita na zálivku ozelenění areálu a na splachování. Odpadní vody budou svedeny do kanalizace a následně do ČOV. Přípojka vodovodu bude využita stávající a spotřeba pitné vody bude snížena o využití dešťových vod pro zálivku a splachování. Kvalita povrchových i podzemních vod bude nedotčena, protože budou realizována preventivní opatření pro kontaminaci ropnými látkami. Lze konstatovat, že záměr po dodržení všech opatření, lze hodnotit jako málo významný.

Vlivy na půdu

Realizací záměru dojde k záboru zemědělského půdního fondu na nejvyšších bonitách, a tak budou realizována všechna opatření k minimalizaci ztrát kvalitní ornice a podorničí. V rámci odnětí pozemků ze ZPF je nutno provést oddělenou skrývku ornice i podorničí a využít tuto kulturní vrstvu ke zlepšení půdních vlastností na jiných zemědělských pozemcích horší kvality. Předpokládá se využití na okolních zemědělských pozemcích, část bude využita pro sadové úpravy. Záměr je v souladu s územním plánem a je součástí průmyslové zóny obce.

Vlivy na faunu, flóru a ekosystémy

Vzhledem k umístění záměru nelze předpokládat významné vlivy na faunu a floru. Pozemků určených k plnění funkcí lesa a ani jejich ochranného pásma se záměr nedotýká. V lokalitě je shluk náletových dřevin, které budou záměrem dotčnuty, nicméně v rámci realizace záměru se počítá se sadbovými úpravami, které budou kompenzovat tento porost. Oblasti ochrany ptáků, evropsky významné lokality ani další chráněná území nebudou posuzovaným záměrem dotčena.

Vliv na krajinný ráz

Pro záměr byla vypracována projektová dokumentace ohledně sadových úprav, ve které bylo navrženo, že nové objekty budou doplněny doprovodnou zelení k zajištění ekologické funkce zeleně v území. Dojde k lineární i solitérní výsadbě, které bude s důrazem na linové prvky podél komunikací a ostatních hranic pozemku. Tyto prvky budou kompozičně dělit stávající objekty, nabídnou plynulý přechod mezi urbanizovanou částí intravilánu a vytvoří přiměřenou optickou bariéru vůči volným neobsazeným plochám. Lze konstatovat, že vliv na krajinný ráz je málo významný, trvalý a akceptovatelný.

Vliv na hmotný majetek a kulturní památky

Ohledně možného ovlivnění historického a kulturního dědictví, v lokalitě záměru se nenachází žádné objekty historického, kulturního významu. Archeologické nálezy nelze vyloučit, nicméně se jedná o málo pravděpodobné. Vlivy záměru na hmotný majetek a kulturní památky bude během realizace záměru nulový, stejně tak i během provozu záměru.

Přeshraniční vliv

Přeshraniční vliv uvažovaného záměru je z hlediska jeho umístění a charakteru vyloučen.

Za běžného provozu záměru se při dodržování legislativních předpisů a standardních bezpečnostních opatření neočekávají žádná významná rizika pro pracovníky, místní obyvatele ani jednotlivé složky životního prostředí. Základní opatření k prevenci, eliminaci a minimalizaci nepříznivých vlivů záměru na životní prostředí vycházejí ze zákonných požadavků a jsou součástí vlastního záměru. Pro účely prevence, vyloučení nebo kompenzace nepříznivých vlivů záměru je důležité dodržovat veškeré právní předpisy.

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 popsané 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 podněty obdrženými v rámci vyjádření k oznámení záměru. 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 obdržení 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:

- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – vyjádření ze dne 21. 11. 2025, č.j. 159306/2025/KUSK,
- Městský úřad Říčany, Odbor životního prostředí – vyjádření ze dne 21. 11. 2025, č.j. 159409/2025/KUSK,
- Povodí Vltavy – vyjádření ze dne 5. 11. 2025 – č.j. 153492/2025/KUSK,
- Krajský úřad Středočeského kraje – vyjádření ze dne 21. 11. 2025, č.j. 159562/2025/KUSK,
- Středočeský kraj – vyjádření ze dne 20. 11. 2025, č.j. 158995/2025/KUSK.

3. Vypořádání vyjádření obdržení v průběhu zjišťovacího řízení:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje

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 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.

Odůvodnění:

Oznamovatelem záměru je Hopi Properties s.r.o., Pražská 673, Miřetice 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, administrativní 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, NO_x, CO, SO₂, Benzo(a)pyren, Benzen, Poletavý prach o velikosti menší než 10 µm – PM₁₀, Poletavý prach o velikosti menší než 2,5 µm – PM_{2,5}.

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.

Vypořádání Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek.

Městský úřad Říčany

Na základě oznámení Krajského úřadu Středočeského kraje k zahájení zjišťovacího řízení k záměru „Komerční zóna – Hopi Modletice“, vydává Městský úřad v Říčanech, odbor životního prostředí, k výše uvedenému záměru toto vyjádření:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle ust. § 13 a § 15 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

(vypracovala Bc. Kristina Machotová – linka 248)

Orgán státní správy lesů příslušný dle ust. § 48 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

(vypracovala Ing. Markéta Zelená – linka 265)

Orgán státní správy myslivosti příslušný podle ust. § 60 a § 67 zákona č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

(vypracovala Ing. Markéta Zelená – linka 265)

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

(vypracovala Ing. Milan Petr – linka 223)

Orgán odpadového hospodářství příslušný podle § 126 písm. k) zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

(vypracoval Ing. Michal Vrabec – linka 248)

Orgán ochrany ovzduší příslušný podle § 27 odst. 1 písm. f) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší):

Bez připomínek.

(vypracoval Ing. Michal Vrabec – linka 248)

Vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů:

Bez připomínek.

(vypracovala Ing. Šárka Doudová – linka 251)

Vypořádání: Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek.

Povodí Vltavy

K oznámení zjišťovacího řízení dle §7 zák. č. 100/2001 Sb. (EIA) k záměru „Komerční zóna – Hopi Modletice“, obdrženého dne 29.10.2025 prostřednictvím datové schránky, jejíž součástí je dokumentace k oznámení záměru, vypracovaná společností Farm projekt, Ing. Martin Vraný, Jindřišská 1748, Pardubice v 09/2025, ze dne 23.10.2025:

Povodí Vltavy, státní podnik, jako správce povodí, který vykonává správu povodí v dílčím povodí Dolní Vltava na základě ustanovení § 54 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jako správce dotčených vodních toků, k předkládané dokumentaci záměru sděluje následující:

Nepovažujeme za nutné záměr „Komerční zóna – Hopi Modletice“ dále posoudit dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů. Z našeho hlediska postačí dle našich podmínek zpracovat projektovou dokumentaci pro povolení záměru a předložit ji k vydání stanoviska správce povodí.

K návrhu záměru máme následující připomínky:

- 1) Návrh hospodaření a likvidace srážkových vod bude přepracován tak, aby byla respektována technická norma TNV 759011 (Hospodaření se srážkovými vodami), tedy maximální přípustný odtok srážkových vod 3 l/(s.ha) a dodržena povinnost maximálního zasakování (chybí u retenční nádrže R1 a R2 – navzdory doporučení v doloženém hydrogeologickém posudku).
- 2) V podzemní retenční nádrži R3 budou přednostně zasakovány neznečištěné srážkové vody ze střech. Srážkové vody svedené z pojezdových a manipulačních ploch budou svedeny přes odlučovač lehkých kapalin do povrchových retenčních nádrží R1 a R2, kde též mohou být zasakovány.
- 3) V případě skladování závadných látek upozorňujeme na povinnost vytvoření odpovídajících opatření proti vniknutí těchto látek do povrchových nebo podzemních vod - § 39 závadné látky – vodní zákon. Jedná se především o zajištění skladů, překladových ramp a jejich odvodnění a o možnost zachycení kontaminovaných hasebních vod.

Obsah žádosti:

Předmětem záměru je vybudování skladového komplexu firmy HOPI Properties s.r.o. v Komerční zóně Modletice u Dobřejovic, oblast pozemků p.č. 399/7 a 19 k.ú. Modletice u Dobřejovic. Předmětem je hala pro lehkou nerušící výrobu a skladování s nezbytným administrativním, sociálním a technickým zázemím. Hala je uvažována jako nájemní. Součástí záměru je i výstavba zpevněných ploch, parkovacích stání, tři retenční nádrže, oplocení areálu a výstavba inženýrských sítí. Záměr počítá se zábořem 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 7543,4 m², zpevněné plochy (komunikace, chodníky, apod) 10 069,9 m².

Podzemní retenční vsakovací nádrž „RN3“ je navržena jako podzemní vsakovací objekt o celkovém užitém objemu 260 m³. Nádrž bude složena z plastových vsakovacích boxů a obložena geotextilií, vsakování bude probíhat dnem a částečně bočními stěnami nádrže. Do vsakovací retenční nádrže jsou dešťové vody svedeny gravitačně, přičemž dešťové vody ze zpevněných ploch, kde mohou hrozit úkapy ropných látek budou přečištěny v odlučovači ropných látek. retenční nádrž bude vyveden bezpečnostní přepad v šachtě s regulačním prvkem a dále do dešťové kanalizace a do otevřených retenčních nádrží. Retenční nádrž RN1 a RN2 bude povrchová. Regulovaný odtok je uvažován celkem max. 8 l/s.

Citace z HG posudku: „Umístění dna retenční nádrže však bude limitované zastižením ustálené hladiny podzemní vody v hloubce 1,8 m pod stávajícím terénem.“

Vypořádání: Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek, neboť připomínky vznesené ze strany Povodí Vltavy budou součástí navazujících fází příprav a realizace záměru

Krajský úřad Středočeského kraje

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 nemá** k předkládanému záměru **přípomínky.**

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 dieselaagregát. 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 životního prostředí a zemědělství, oddělení ochrany ovzduší o povolení provozu dieselaagregátu 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 spojená s tímto záměrem, může být výrazným zdrojem prašnosti, především zdrojem tuhých znečišťujících látek (PM10 a PM2,5). 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 uvedena 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, Miřetice 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 zemínou 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.

Vypořádání: Připomínky vznesené z hlediska zákona o odpadech budou řešeny v rámci navazujících fází příprav a realizace záměru, kde bude upraveno pojmosloví tak, aby odpovídalo znění zákona o odpadech a souvisejících právních předpisů. Stejně tak bude navržena a dodržena hierarchie nakládání s odpady, která vyplývá ze zákona o odpadech. Vzhledem k charakteru dalších vyjádření bez připomínek.

Středočeský kraj

Středočeský kraj v samostatné působnosti jako územně samosprávný celek projednal oznámení zahájení zjišťovacího řízení podle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí výše uvedeného záměru a ve smyslu § 6 odst. 6) téhož zákona vydává toto vyjádření:

Středočeský kraj souhlasí se záměrem „Komerční zóna – Hopi Modletice“ 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 „Komerční zóna – Hopi Modletice“ včetně všech příloh, které zpracoval Farm Projekt, Projektová a poradenská činnost, enviromentální problematika, Jindřišská 1748, 53002 Prachatice – 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 doručenou se písemnost považuje patnáctým dnem po datu vyvěšení na Krajském úřadu Středočeského kraje.

oprávněná úřední osoba

Otisk úředního razítka

Ing. Markéta Vytisková.

odborný referent na úseku životního prostředí

Středočeský kraj a obec Modletice (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 Modletice 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.stredoceskykraj.cz a rovněž v Informačním systému CENIA na internetových stránkách www.cenia.cz/eia pod kódem STC2850.**

Datum vyvěšení:

Datum sejmutí:

Rozdělovník k č. j.: 141989/2025/KUSK

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

1. Středočeský kraj, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
2. Obec Modletice, Modletice 6, 251 01 Modletice, IDDS: bdm bgms

Dotčené orgány:

3. KHS Středočeského kraje se sídlem v Praze, ÚP Praha-Východ, Dittrichova 329/17, 120 00 Praha 2, IDDS: hhcai8e
4. Městský úřad Říčany, OŽP, Masarykovo nám. 53/40, 251 01 Říčany, IDDS: skjbfwd
5. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

Oznamovatel:

6. Hopi Properties s.r.o., Pražská 673, Měřetice u Klášterce nad Ohří, 431 51 Klášterec nad Ohří, IDDS: 68ybdmy

Na vědomí:

7. Povodí Vltavy s.p., Holečkova 3178/8. 150 00 Praha 5, IDDS: gg4t8hf
8. Městský úřad Říčany, Odbor územního plánování a regionální rozvoje, Masarykovo nám. 53/40, 251 01 Říčany, IDS: skjbfwd
9. RotaGroup, a.s., Na Nivách 956/2, 141 00 Praha 4, IDDS: 78hx792

Doložka právní moci a vykonatelnosti

Číslo jednací: 141989/2025/KUSK
Spisová značka: SZ_141989/2025/KUSK/10
Věc: ZZŘ rozhodnutí - Komerční zóna - Hopi Modletice

Údaje o elektronickém podpisu rozhodnutí (dále také jen "vstupující dokument"):

Vstupující dokument byl elektronicky podepsán.

Údaje o certifikátu č.1

Číslo certifikátu: 23900338
Držitel certifikátu: Ing. Markéta Vytisková, odborný referent, Středočeský kraj, 11772, oddělení posuzování vlivů na životní prostředí
Typ: el.podpis
s časovým razítkem
Výsledek ověření: el.podpis - je platný/á
Vydavatel certifikátu: PostSignum Qualified CA 4

Toto rozhodnutí nabylo (dle ustanovení správní řád) právní moci dne 16.01.2026

Doložka o právní moci a vykonatelnosti připojena dne 29.01.2026 10:13

Doložku připojil: Ing. Markéta Vytisková