

Krajský úřad Středočeského kraje
Odbor životního prostředí

Zborovská ul
158 00 Praha 5

Odbor ochrany prostředí

Věc:

Apollon park Obříství.

Oznámení dle zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění, o posuzování vlivů na životní prostředí. Žádost o posouzení ve zjišťovacím řízení.

V zastoupení oznamovatele záměru společnosti Apollon Partners Zeta, a.s., se sídlem Žerotínovo náměstí 218/5, 779 00 Olomouc, IČ 176 20 85, si vám dovoluujeme předložit k posouzení Oznámení dle § 6, zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění, o posuzování vlivů na životní prostředí pro uvedený záměr.

Apollon Park Obříství

Uvedený **záměr spadá svým rozsahem** dle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, do **kategorie II, bodu 106** (Výstavba skladových komplexů s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu - 10 tis. m²).

Kapacita (rozsah) záměru

Celková plocha řešeného území	56 125 m ²
Hala 01 zastavěná plocha	4 712 m ²
Hala 02 zastavěná plocha	4 712 m ²
Hala 03 zastavěná plocha	4 712 m ²
Hala 04 zastavěná plocha	2 387 m ²
Zastavěná plocha trafostanice	44,6 m ²
Zastavěné plochy celkem	16 566 m ²
Zpevněné plochy celkem	17 974 m ²
Zpevněné plochy parkování	2 991 m ²
Zpevněné plochy komunikace	9 825 m ²
Plocha zeleně	21 540 m ²
Počet směn za den	2
Počet zaměstnanců celkem v obou směnách	210
Provozní doba areálu pouze denní doba:	6:00 - 22:00 hod
Celkový počet parkovacích stání	204 OA
Z toho běžná stání	168
ZTP	28

Celková dopravní obslužnost areálu

- OA 163 počet průjezdů 326/den
- LNA 42 počet průjezdů 84/den
- TNA 2 počet průjezdů 4/den

Tabulka ploch:

objekt	zastavěná plocha [m ²]	výška objektu [m]	obestavěný prostor [m ³]	podlahová plocha [m ²]	počet osob sklad/výroba	Počet směn	počet osob administrativa
SO 01	4712	10,5	49 476	4 535	24	2	36
SO 02	4712	10,5	49 476	4 535	24	2	36
SO 03	4712	10,5	49 476	4 535	24	2	36
SO 04	2 387	10,5	25 064	2 289	12	2	18

Umístění záměru (kraj, obec, katastrální území)

kraj:	Středočeský
okres:	Mělník
obec:	Obříství [535 133]
katastrální území:	Obříství [708 828]
pozemkové parcely:	75/72, 75/73, 75/80, 75/84, 75/95, 75/96, 75/97, 75/97, 75/99, 75/100, 75/101, 75/102, 75/103, 75/104, 75/137, 1682, 293, 306, 307, 308

Předmětem záměru je výstavba malých podnikatelských jednotek (areálu), který bude sloužit pro výrobu, skladování, manipulaci se zbožím a administrativní zázemí. Areál je funkčně i provozně členěn do několika navzájem propojených objektů a technických celků. Návrh stavby respektuje požadavky na bezpečný provoz, komfort zaměstnanců a zároveň minimalizaci dopadu na okolní zástavbu.

Areál je situován v jihovýchodní části obce na rovinatém pozemku s přímým napojením na veřejnou komunikaci. Stavba je navržena s důrazem na funkčnost, jednoduchost a optimalizaci provozních toků. Areál zahrnuje haly označené jako SO.01 až SO.03 (typové) a hala SO.04. Stavba je situována na okraji zastavěného území obce Obříství, v katastrálním území Obříství, na pozemku parc. č. 75/72, 75/73, 75/80, 75/84, 75/95, 75/96, 75/97, 75/98, 75/99, 75/100, 75/101, 75/102, 75/103, 75/104, 75/137, 1682, 293, 306, 307, 308.

Celková plocha řešeného areálu je 56 125 m².

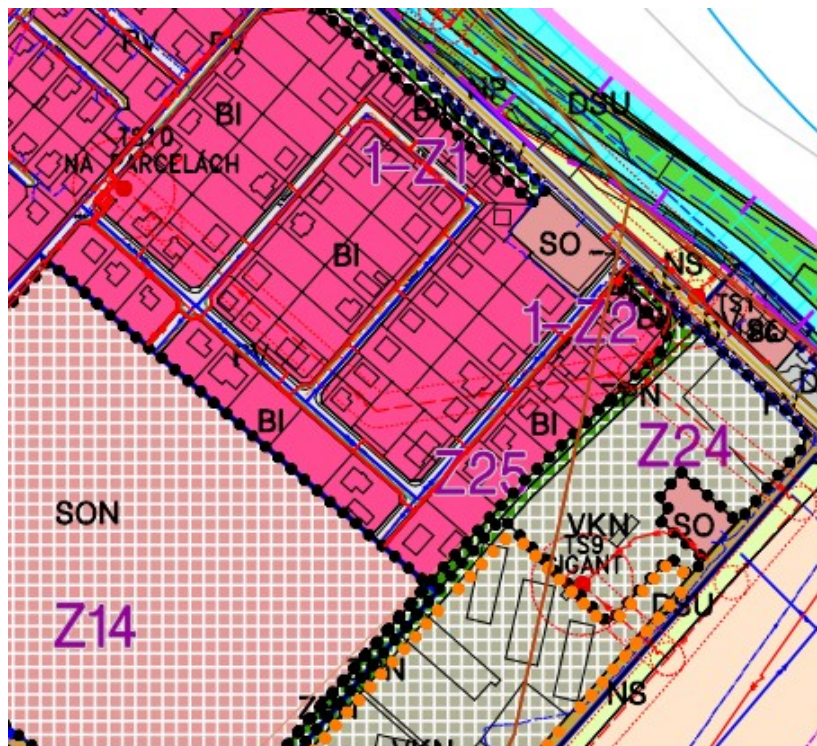
Dopravní napojení bude zajištěno novým vjezdem z přilehlé pozemní komunikace parc. č. 1598/1, která je ve vlastnictví Středočeského kraje – KSÚS. Vstup pro pěší bude veden z komunikace p.p.č. 75/256, 75/257, 75/254, jež jsou ve vlastnictví obce Obříství. Projekt je v souladu s platnou územně plánovací dokumentací obce Obříství.

Pozemek určený k realizaci záměru se nachází v obci Obříství v okrese Mělník ve Středočeském kraji, zhruba 3 km jižně od Mělníka a 5 km severozápadně od města Neratovice. Stavební pozemky se nacházejí v intravilánu obce. Stávající využití pozemků: bývalá zemědělská výroba – skleníky. Terén je převážně rovinný. Pozemek je z části zastavěn drobnými stavbami, součástí posouzení záměru bude demolice těchto drobných objektů.

Pozemek je bez vzrostlé zeleně, v současné době je veden jako součást zemědělského půdního fondu, tyto plochy budou ze ZPF vyjmuty. PUPFL nebudou vlivem záměru dotčeny.

Záměr novostavby areálu Apollon Park Obříství na pozemcích v k. ú. Obříství se nachází v území s převládající zemědělskou a ubytovací funkcí. V bezprostředním okolí se nacházejí plochy bydlení BI (rodinné domy), plochy zemědělské půdy NZ (orná půda) a plochy dopravní infrastruktury DS.

Platný Územní plán Obříství (Úplné znění po změně č.1 – 09/2021) definuje pro řešené území a předmětný záměr níže zobrazené plochy s rozdílným způsobem využití a zastavitelné plochy (lokality a plochy změn).



V řešeném území se nachází tyto funkční plochy dle Územního plánu:

Plochy VK (VKN1, VKN2) – plochy výroby a skladování

Plochy ZPN – plochy zeleně

Plochy SO – plochy smíšené obytné

Plochy DSU – plochy dopravní infrastruktury - silniční

Plochy NS – plochy smíšené nezastavěného území

Nejbližší obytná zástavba se z pohledu záměru nachází v ul. A. Polívky a Mělnická.

Číslo RVB	Umístění referenčního výpočtového bodu
1	A. Polívky 338, st.p.č. 733 k.ú. Obříství. Vzdálenost od záměru 235 m od středu pozemku.
2	A. Polívky 354, st.p.č. 771 k.ú. Obříství. Vzdálenost od záměru 176 m od středu pozemku .
3	A. Polívky 349, st.p.č. 740 k.ú. Obříství. Vzdálenost od záměru 117 m od středu pozemku.
4	Mělnická 236, st.p.č. 446 k.ú. Obříství. Vzdálenost od záměru 259 m od středu pozemku
5	Mělnická 61, st.p.č. 163 k.ú. Obříství. Vzdálenost od záměru 350 m od středu pozemku.

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako orná půda. Vlivem stavby dojde k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu (ZPF). Jedná se zemědělskou půdu ve II. (14 624 m²) a IV. třídě (9 653 m²) ochrany s celkovou výměrou k odnětí 24 277 m². Pozemky určené k plnění funkce lesa nebudou záměrem dotčeny.

Lokalita se nenachází v zátopovém území, ani území CHOPAV. Stavba neleží v památkové rezervaci, památkové zóně, zvláště chráněném území ani v lokalitě soustavy Natura 2000. Pozemek není součástí poddolovaného území.

Z hlediska synergického a kumulativního posouzení jsou veškeré okolní stavby, činnosti a technologie a jejich případné vlivy vyhodnoceny v rámci předloženého oznámení a doprovodných studií.

Vzhledem k charakteru podobných záměrů, jejich velikosti a vzdálenosti od vlastního posuzovaného záměru se nepředpokládá zásadní kumulace a synergické působení vlivů na životní prostředí a zdraví obyvatelstva.



Předmětem záměru je výstavba malých podnikatelských jednotek (areálu), který bude sloužit pro výrobu, skladování, manipulaci se zbožím a administrativní zázemí. Areál je funkčně i provozně členěn do několika navzájem propojených objektů a technických celků. Návrh stavby respektuje požadavky na bezpečný provoz, komfort zaměstnanců a zároveň minimalizaci dopadu na okolní zástavbu.

Záměr doplní v souladu s platným územním plánem občanskou vybavenost a podnikatelské možnosti ve městě. V úzké kooperaci se zmíněným objektem dojde k rozšíření možností uplatnění okolních soukromých firem.

Posuzovaný objekt je napojen na stávající dopravní i technickou infrastrukturu.

Součástí stavby je parkoviště s kapacitou 204 PM. V prostoru parkoviště budou umístěny dobíjecí stanice pro elektromobily. V rámci výstavby budou realizovány zpevněné parkovací plochy pro osobní vozy před objektem, areálové komunikace a areálová zeleň.

Záměr je předložen v jedné variantě, a to i jak z hlediska umístění, tak velikosti.

Ing. Iva Vrátná EKOLINE
Skalka 32
261 01 Příbram

mobil: 603 942 121, 775 942 121
mail: iva@ekoline.org
datová schránka: hqutja9

V Příbrami dne 1.8. 2026

Příloha: Oznámení
elektronická podoba Oznámení a přílohy