

Praha: 23. 9. 2026
Číslo jednací: 137885/2026/KUSK
Spisová značka: SZ_112069/2026/KUSK/10
Vyřizuje: Mgr. Jiří Kudrna / linka 691
Značka: OŽP/JK

Dle rozdělovníku

ROZHODNUTÍ – ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

DORUČOVANÉ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „Krajský úřad“), 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, ve znění pozdějších předpisů (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
„Průmyslový park Ořech – ZÁPAD“,
k. ú. Ořech
nemůže mít významný vliv
na životní prostředí a **nebude** posouzen podle zákona

Identifikační údaje

Název záměru: „Průmyslový park Ořech – ZÁPAD“

Zařazení záměru dle přílohy č. 1 zákona:

- bod 106 kategorie II „*Výstavba skladových komplexů s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu 10 000 m²*“

Oznamovatel: Prologis Czech Republic LXXVIII s.r.o., Na Dlouhém 79, 251 01 Říčany – Jazlovce

IČO oznamovatele: 17713048

Zpracovatel oznámení: Ing. Milena Hebronová, RotaGroup a.s., Na Nivách 956/2, 141 00 Praha 4 – Michle, IČO: 27967344

Kapacita (rozsah) záměru:

Plocha zájmového území	28962 m ²
- z toho zastavěné plochy	10749 m ² (hala DC4: 5043 m ² , hala DC5: 5706 m ²)
- z toho zpevněné plochy	5490 m ²
Zastavěné a zpevněné plochy celkem	16239 m ²
Zeleň	12723 m ²
Počet parkovacích stání OA / NA	54 / 0 stání (NA pouze manipulační plochy)
Doprava NA celkem	42 (36 den / 6 noc)
Doprava OA celkem	160 (100 den / 60 noc)

Umístění záměru: kraj: Středočeský
 obec: Ořech
 katastrální území: Ořech

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:

Předmětem oznamovaného záměru je výstavba dvou samostatných hal (DC4 a DC5) v rámci jednoho logisticko-výrobního areálu, který bude umístěn jižně u exitu (mimoúrovňové křižovatky) č. 19 podél Pražského okruhu (dálnice D0). Haly jsou navrženy jako nepodsklepené vícelodní objekty obdélníkového půdorysu s administrativními vestavky a technickým zázemím. Hala DC4 (cca 90,6 × 54,6 m, zastavěná plocha cca 5000 m²) je situována v severní části řešeného území a je určena zejména pro skladování. Hala DC5 je umístěna v jižní části areálu a je dispozičně obdobná (cca 102,6 × 54,6 m, zastavěná plocha cca 5 700 m²). Výška obou hal je 12 m po atiku. Obě haly jsou navrženy jako flexibilní objekty umožňující dělení na menší provozní celky pro více nájemců. Funkčně jsou určeny pro lehkou nerušící výrobu, montáž, obchod, logistiku a skladování bez významných technologicky náročných procesů.

Kumulace vlivů:

V řešeném území a jeho bezprostředním okolí se nachází převážně zařízení občanské vybavenosti a komerčních aktivit lokálního významu. Zastoupeny jsou zejména služby spojené s automobilovým sektorem (např. prodej a servis vozidel, prodej doplňků a vybavení), dále drobné podnikatelské aktivity a služby pro obyvatele (restaurační zařízení, kosmetické služby, elektroinstalační činnost). V území se rovněž nachází objekty občanské vybavenosti veřejného charakteru, jako je hřbitov, a prvky rekreačního využití krajiny (vyhlídkové a odpočinkové místo). Celkově lze území charakterizovat jako smíšené, s kombinací bydlení, drobných služeb a komerčních aktivit, doplněné o rekreační funkce v navazující krajině.

V bezprostředním okolí navrhovaného záměru, tvořeného halami DC4 a DC5, jsou připravovány další rozvojové projekty logisticko-výrobního charakteru. Jedná se o samostatně projednávané záměry:

- Průmyslový park Ořech – SEVER, tvořený halou DC1;
- Průmyslový park Ořech – JIH, tvořený halami DC2 a DC3.

V průběhu projektové přípravy došlo ke změně koncepce lokality Ořech – JIH. Původní řešení, předpokládající větší počet menších objektů, bylo nahrazeno současným uspořádáním se dvěma plošně většími halami DC2 a DC3. Původní dopravní bilance a schémata distribuce dopravy převzatá z oznámení záměru z roku 2021 proto již neodpovídají aktuálnímu projektovému řešení a nejsou pro hodnocení kumulativních vlivů použita.

Z hlediska urbanistického a provozního řešení vytvářejí lokality Ořech – SEVER, Ořech – JIH a Ořech – ZÁPAD funkčně související rozvojovou zónu. Hala DC1 je umístěna severně od hlavní obslužné komunikace, zatímco haly DC2 až DC5 jsou situovány jižně od této komunikace. Jednotlivé objekty jsou navrženy jako samostatné logistické, skladové a lehké výrobní haly s navazujícími manipulačními plochami, parkovacími stáními pro osobní automobily a související dopravní a technickou infrastrukturou.

Pro účely posouzení kumulativních vlivů je uvažováno společné působení všech tří lokalit, tedy hal DC1 až DC5. Haly DC1 až DC3 nejsou součástí aktuálně posuzovaného záměru Ořech – ZÁPAD,

byly však zahrnuty do hlukové a rozptylové studie pro postižení výsledného kumulativního stavu v 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 nežli záměry uvedené v příslušné kapitole předmětného Oznámení.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru:

Technické a stavební řešení záměru

Záměr představuje výstavbu dvou logisticko-výrobních hal DC4 a DC5 v průmyslovém parku Ořech – ZÁPAD. Nejedná se o těžký průmysl, ale o lehkou výrobu, montáž, skladování a logistiku.

Příprava území a kácení

V území nejsou žádné stavby určené k demolici. Před zahájením výstavby bude provedena skrývka kulturní vrstvy půdy podle podmínek odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu. Nutné bude omezené kácení náletových dřevin na vybraných parcelách. Porosty tvoří převážně běžné druhy stromů a keřů, např. jasan, třešeň, jablonoň, hrušeň nebo růže šípková. Část hodnotnější zeleně v jižní části území bude zachována. Celková ekologická hodnota kácených porostů je hodnocena jako omezená vzhledem ke zdravotnímu stavu a druhové skladbě.

Urbanistické a architektonické řešení

Areál bude tvořen dvěma samostatnými halami:

- DC4: cca 90,6 × 54,6 m
- DC5: cca 102,6 × 54,6 m
- výška obou objektů: přibližně 12 m po atiku.

Součástí hal budou:

- administrativní a sociální vestavby,
- manipulační plochy,
- doky pro kamionovou dopravu,
- parkoviště pro osobní automobily,
- vrátnice,
- retenční nádrž,
- sprinklerová stanice,
- přípojky technické infrastruktury.

Architektonicky jde o standardní moderní logistické objekty se sendvičovým opláštěním a administrativními prosklenými částmi. Barevné řešení je navrženo v odstínech šedé a zelené (RAL 7046, 7038 a 6005). Kvůli terénním rozdílům budou realizovány opěrné konstrukce:

- u haly DC4 opěrná stěna délky cca 70 m,
- u haly DC5 pilotová opěrná stěna délky cca 192 m.

Provoz areálu

Areál je navržen pro nepřetržitý provoz 24 hodin denně, 7 dní v týdnu, ve třísměnném režimu. Administrativní provoz budou převážně dvousměnné. Budoucí způsob využití bude záviset na konkrétních nájemcích.

Předpokládaná zaměstnanost

Celková kapacita areálu:

- výroba a sklady: 130 osob,

- administrativa: 65 osob,
- celkem: 195 zaměstnanců.

Dopravní napojení je podmíněno realizací plánovaného obchvatu obce Ořech, který zajistí napojení na Pražský okruh D0 a omezí průjezdy nákladní dopravy obcí.

Energetické hospodářství a technická infrastruktura

Vytápění

Administrativní části budou vytápěny plynovou teplovodní kotelnou s kondenzačními kotli. Současně budou využity splitové jednotky na principu tepelných čerpadel. Cílová teplota administrativy je 20 °C. Uvažovaná teplota ve skladech a výrobních prostorech je 17 °C. Haly budou vytápěny:

- teplovzdušnými jednotkami,
- plynovými infrazářiči.

Roční spotřeba:

- zemní plyn cca 132 000 m³,
- energie cca 1 393 MWh.

Větrání a chlazení

- Haly budou větrány kombinací nuceného a přirozeného větrání.
- Administrativní části budou vybaveny klimatizačními multisplit jednotkami.
- Odvod vzduchu bude zajištěn střešními ventilátory.

Osvětlení

Projekt počítá s minimalizací světelného znečištění:

- svítidla budou směřovat dolů,
- nebude použito „studené bílé“ světlo s vysokým podílem modré složky,
- mimo provoz bude osvětlení omezeno.

Záložní zdroj

V areálu bude dieselaagregát sloužící především pro požární bezpečnost a krizové situace. V běžném provozu bude využíván pouze při výpadku elektrické energie nebo při pravidelných testech.

Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Areál bude napojen na veřejný vodovod. Součástí projektu je přeložka stávajícího vodovodního řadu.

Kanalizace

Splaškové vody budou odváděny gravitační kanalizací do čerpací stanice a následně do veřejné kanalizace a čistírny odpadních vod. Technologické odpadní vody zde nevznikají.

Dešťové vody

Čisté dešťové vody ze střech budou odděleny od vod z komunikací a manipulačních ploch. Vody ze zpevněných ploch budou před zaústěním do kanalizace předčištěny v odlučovacích ropných látek.

Retence a hospodaření se srážkovými vodami

Vzhledem k nevhodným geologickým podmínkám není lokalita vhodná pro vsakování. Proto bude vybudována podzemní retenční nádrž RN3.

Parametry retenční nádrže:

- celkový objem: 908 m³
- běžná retenční kapacita (Q10): 678 m³
- kapacita pro extrémní srážky (Q100): 155 m³
- bezodtoký objem: 76 m³
- regulovaný odtok: 6,5 l/s.

Část dešťové vody bude využívána pro zálivku zeleně v areálu.

Areál bude oplocen průhledným průmyslovým oplocením o výšce přibližně 1,8 m. Součástí budou kontrolované vjezdy a vstupy. Významnou součástí projektu je nová zeleň:

- zatravnění nezastavěných ploch,
- výsadba stromů a keřů,
- izolační pásy zeleně podél komunikací a okrajů areálu,
- krajinnářské začlenění průmyslového areálu do okolí.

IPPC

Záměr nespadá do režimu zákona o integrované prevenci.

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 D.4 přílohy č. 3 zákona:

Krajský úřad Středočeského kraje obdržel dne 6. 8. 2026 pod č. j. 112069/2026/KUSK oznámení záměru „Průmyslový park Ořech – ZÁPAD“ od oznamovatele, jímž je společnost Prologis Czech Republic LXXVIII s.r.o., Na Dlouhém 79, 251 01 Říčany – Jazlovce, IČO: 17713048 (dále jen „Oznámení“). Oznámení bylo zpracováno v rozsahu přílohy č. 3 zákona č. 100/2001 Sb. Oznámení bylo příslušným orgánem posuzování vlivů na životní prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje v řádném termínu rozesláno k vyjádření příslušným orgánům státní správy, samosprávným celkům a dalším subjektům. Informace o projednávání záměru byla vyvěšena na úřední desce Středočeského kraje dne 13. 8. 2026 a na příslušných internetových stránkách v Informačním systému EIA na stránkách CENIA <http://www.cenia.cz/eia> pod kódem STC2932 a na stránkách Středočeského kraje – www.stredoceskykraj.cz. V souladu s § 7 zákona č. 100/2001 Sb. bylo provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda předmětný záměr může mít významný vliv na životní prostředí a zda bude posuzován podle zákona. Příslušným úřadem k zajištění zjišťovacího řízení byl Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „orgán EIA“).

K Oznámení záměru obdržel orgán EIA v zákonné 30denní lhůtě vyjádření Obce Ořech, Odboru životního prostředí Městského úřadu Černošice (MěÚ OŽP Černošice), Krajské hygienické stanice Středočeského kraje (KHS SK), Středočeského kraje a Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje (OŽPaZ KÚSK).

Žádný z výše uvedených subjektů nemá k záměru natolik zásadní připomínky, na jejichž základě by vyplývala potřeba posoudit záměr v celém rozsahu zákona č. 100/2001 Sb., nicméně upozorňují na skutečnosti a požadavky, které bude nutné upřesnit a naplnit v rámci následných povolenacích procesů.

Detailní vypořádání jednotlivých vyjádření je uvedeno v bodě 3 tohoto rozhodnutí. Z hlediska komplexního hodnocení vlivů na životní prostředí došel příslušný úřad k závěru, že záměr je v souladu s platnou legislativou, vlivy na životní prostředí jsou minimalizovány a záměr je bez podstatných problémů realizovatelný při akceptování v Oznámení navrhovaných opatření k prevenci, vyloučení a snížení všech významných negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví. Zákonné podmínky, preventivní a kompenzační opatření vyplývající z příslušných složkových zákonů budou řešeny v rámci následných povolenacích procesů.

1.1. Charakteristika záměru

Předmětem záměru „Průmyslový park Ořech – ZÁPAD“ je výstavba výrobně-skladovacího areálu tvořeného dvěma samostatnými halami DC4 a DC5 včetně administrativního a technického zázemí, dopravních a manipulačních ploch, parkovacích stání, inženýrských sítí, retenční nádrže, oplocení a sadových úprav. Objekty jsou určeny pro lehkou nerušící výrobu, montážní a kompletační činnosti, obchod, logistiku a skladování běžných komodit bez nebezpečných vlastností. Konkrétní uživatelé hal ani podrobné provozní náplně jednotlivých nájemních jednotek dosud nejsou známi.

Celková plocha území dotčeného stavbou činí cca 2,9 ha. Z toho zastavěné plochy budou v součtu obou hal zaujímat cca 1,1 ha, zpevněné plochy budou mít výměru cca 0,5 ha a plochy zeleně cca 1,3 ha. Obě nepodsklepené haly budou mít obdélníkový půdorys, plochou střechu a výšku přibližně 12 m po atiku. V areálu vznikne 54 parkovacích stání pro osobní automobily, 15 nakládacích doků a 5 vjezdových doků typu drive-in.

Pro účely hodnocení vlivů je uvažován nepřetržitý provoz 24 hodin denně, 7 dní v týdnu. Výrobní a skladové provozny mohou být třisměnné, administrativní a pomocné provozny dvousměnné. Maximální počet zaměstnanců je předpokládán na úrovni 195 osob. Provoz záměru má generovat nejvýše 160 osobních a 42 nákladních vozidel za den, přičemž každý příjezd a odjezd představuje dvě jednotlivé jízdy. Dopravní napojení bude provedeno prostřednictvím připravovaného obchvatu obce Ořech a realizace záměru je podmíněna jeho dokončením a uvedením do provozu.

Možnost kumulace vlivů se týká především dopravy, hluku a emisí do ovzduší. V území jsou připravovány související záměry Průmyslový park Ořech – SEVER s halou DC1 a Průmyslový park Ořech – JIH s halami DC2 a DC3. Přestože tyto objekty nejsou součástí posuzovaného záměru, byly zahrnuty do hlukové a rozptylové studie a jejich vlivy byly vyhodnoceny v kumulativním stavu hal DC1 až DC5. Zohledněna byla rovněž doprava na připravovaném obchvatu obce Ořech a na navazující komunikační síti. Podle výsledků odborných studií nemá kumulativní provoz způsobit překročení hygienických limitů hluku ani platných imisních limitů.

Realizace záměru vyžaduje trvalé odnětí přibližně 2,8 ha zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu, převážně půdy I. a v malé míře též II. třídy ochrany. Trvalý zábor kvalitní zemědělské půdy představuje hlavní nepříznivý vliv záměru. Kulturní vrstva půdy bude odděleně sejmuta a využita pro sadové úpravy v areálu nebo ke zlepšení půdních vlastností jiných zemědělských pozemků. Záměr nevyžaduje zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Provoz záměru bude spojen zejména se spotřebou elektrické energie, zemního plynu a pitné vody. Předpokládaná spotřeba pitné vody činí přibližně 4 290 m³ za rok a souvisí se sociálním a hygienickým zázemím zaměstnanců. Technologická voda nebude využívána a průmyslové odpadní vody nebudou vznikat. Splaškové vody budou odváděny do veřejné kanalizace zakončené na místní čistírně odpadních vod.

Vytápění administrativních prostor zajistí plynové kondenzační kotle, vytápění hal plynové teplovzdušné jednotky a tmavé infrazářiče. Celkový topný výkon bude přibližně 611 kW a předpokládaná roční spotřeba zemního plynu přibližně 132 041 m³. Zdrojem emisí do ovzduší budou zejména spalovací zdroje a vyvolaná automobilová doprava. Rozptylová studie však nepředpokládá překročení imisních limitů ani významné zhoršení kvality ovzduší u nejbližší obytné zástavby.

Zdrojem hluku budou především dopravní a manipulační provoz a technická zařízení budov. Hluková studie byla zpracována pro nepřetržitý provoz a předpokládá dodržení hygienických limitů v denní i noční době. V noční době má být omezen počet pojezdů a manipulačních operací na venkovních plochách. V případě překročení dopravních nebo akustických parametrů použitých ve studii bude nutné provést aktualizované akustické posouzení a případně přijmout další protihluková opatření v rámci dalších stupňů projektové přípravy záměru.

Srážkové vody ze střech budou odděleny od vod ze zpevněných dopravních a manipulačních ploch. Potenciálně znečištěné vody budou předčištěny v odlučovačích ropných látek. Vzhledem k nevhodným podmínkám pro zasakování budou vody zachycovány v podzemní retenční nádrži RN3 o celkovém objemu přibližně 908 m³ a následně regulovaně odváděny do dešťové kanalizace připravovaného obchvatu. Část čistých střešních vod bude využívána pro zálivku areálové zeleně. Odpady vznikající při výstavbě budou odpovídat běžné výstavbě obdobných halových objektů. Za provozu budou vznikat zejména obalové, komunální a údržbové odpady. Odpady budou tříděny, zabezpečene shromažďovány a předávány oprávněným osobám. Záměr nevyžaduje demolici stávajících trvalých staveb.

Realizace záměru si vyžádá odstranění části náletových dřevinných porostů. Souvisejší porosty v jižní části území budou zachovány a součástí stavby budou nové sadové úpravy. Provedené biologické průzkumy neprokázaly v ploše záměru přírodní biotopy ani trvalý či reprodukční výskyt zvláště chráněných druhů. Před zahájením prací bude aktuální biologický stav dotčených ploch znovu ověřen.

Rizika havárií odpovídají běžnému výrobně-skladovacímu provozu. Jedná se především o požár, dopravní nehodu, poruchu plynového zařízení nebo únik provozních kapalin. Rizika budou omezena nepropustnými povrchy, oddílným kanalizačním systémem, předčištěním srážkových vod a dodržováním provozních, požárních a havarijních opatření. Záměr nespadá do působnosti zákona o integrované prevenci.

Na základě výše uvedené charakteristiky lze vlivy charakteristiky navrhovaného záměru ve fázi realizace i jeho následného provozu z komplexního hlediska považovat za akceptovatelné, a to za předpokladu dodržení navrhovaných i legislativně závazných opatření.

1.2. Umístění záměru

Území dotčené záměrem se nachází v severovýchodní části obce Ořech, jižně od mimoúrovňové křižovatky č. 19 Pražského okruhu, dálnice D0. Ze severu a západu navazuje na stávající komerční a výrobní zástavbu, z ostatních směrů převážně na zemědělsky využívané plochy a další rozvojová území.

Lokalita je v současnosti tvořena převážně intenzivně obhospodařovanou ornou půdou, v menším rozsahu antropogenně ovlivněnými plochami a náletovou dřevinnou vegetací. Podle platného územního plánu obce Ořech je území převážně součástí ploch smíšených výrobních všeobecných

– intenzivních HU.1, určených mimo jiné pro služby, nerušící výrobu, obchod, sklady a manipulační plochy. Navržené využití odpovídá funkčnímu určení území. Územní plán stanoví maximální výšku staveb 12 m, požadavky na podíl zeleně a ochrannou výsadbu a podmiňuje dopravní napojení realizací obchvatu obce.

Nejbližší obytná zástavba se nachází západně až jihozápadně od záměru. Nejbližší rodinný dům je vzdálen přibližně 125 m od hranice areálu, další obytné objekty přibližně 135 až 205 m. Blízkost obytné zástavby byla zohledněna při hodnocení hluku a kvality ovzduší i při návrhu omezení nočního provozu na venkovních plochách.

Záměr nezasahuje do národního parku, chráněné krajinné oblasti, maloplošného zvláště chráněného území, přírodního parku, památného stromu, významného krajinného prvku ani do funkčních skladebných částí územního systému ekologické stability. Přestože se území obce nachází v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru K177 Údolí Vltavy – K56, plocha záměru netvoří jeho funkční součást. Záměr není umístěn v evropsky významné lokalitě ani ptačí oblasti a příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv na soustavu Natura 2000.

Dotčené území je z biologického hlediska tvořeno převážně agrocenózou s nízkou stanovištní diverzitou. Nebyly zde zjištěny přírodní biotopy ani zvláště chráněné druhy rostlin. Zvláště chráněné druhy živočichů byly zaznamenány především při přeletech nebo potravní aktivitě bez prokázání trvalého či reprodukčního výskytu přímo v ploše záměru. Významnější přírodě blízká stanoviště a migrační koridory se nacházejí mimo řešené území.

Lokalita nezasahuje do vodního toku, vodní plochy, záplavového území, chráněné oblasti přirozené akumulace vod ani ochranného pásma vodního zdroje. Nachází se však ve zranitelné oblasti. Geologické a hydrogeologické poměry jsou charakterizovány převahou málo propustných jílovitých sedimentů a zvětralých břidlic, a proto není území vhodné pro zasakování srážkových vod. Tato skutečnost je zohledněna návrhem retence a regulovaného odtoku.

Většina zemědělských pozemků dotčených záměrem je zařazena do I. a II. třídy ochrany ZPF. Území tedy vykazuje zvýšenou citlivost z hlediska ochrany zemědělské půdy. Záměr nezasahuje do pozemků určených k plnění funkcí lesa ani do ochranného pásma lesa.

Záměr se nenachází v dobývacím prostoru, chráněném ložiskovém území, poddolovaném území, území sesuvů ani v lokalitě evidované staré ekologické zátěže. Část řešeného území však zasahuje do území s archeologickými nálezy kategorie I. Při zemních pracích proto bude nutné postupovat podle požadavků památkové péče a umožnit případný archeologický dohled nebo záchranný archeologický výzkum.

Z hlediska krajinného rázu se jedná o zemědělskou krajinu již ovlivněnou komerční zástavbou a dopravní infrastrukturou. Výstavbou dojde k lokální změně krajinného obrazu, navržené objekty však vzhledem k výšce do 12 m, návaznosti na stávající halové a komerční objekty a plánovaným sadovým úpravám nemají vytvořit novou významnou krajinnou dominantu. Záměr musí současně respektovat požadavek územního plánu na zachování pohledů na věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele.

Z hlediska absorpční kapacity a environmentální citlivosti lze dotčené území hodnotit jako převážně málo citlivé, neboť leží mimo zvláště chráněná území, soustavu Natura 2000, funkční prvky ÚSES, významné krajinné prvky, záplavová území a ochranná pásma vodních zdrojů. Zvýšenou citlivost vykazuje zejména z hlediska ochrany kvalitní zemědělské půdy, blízkosti obytné

zástavby, omezených možností vsakování srážkových vod a částečného umístění v území s archeologickými nálezy.

Při respektování navrženého technického řešení, podmínky dopravního napojení přes obchvat a opatření uvedených v oznámení lze vliv umístění záměru na životní prostředí a veřejné zdraví hodnotit jako akceptovatelný.

1.3. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

Vlivy na zemědělský půdní fond (ZPF) a pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)

Realizací záměru dojde k trvalému odnětí přibližně 28 328 m² zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu. Dotčené půdy náležejí převážně do I. třídy ochrany a okrajově do II. třídy ochrany. Jedná se tedy o bonitně cenné a vysoce chráněné zemědělské půdy. Trvalý zábor zemědělské půdy představuje jeden z hlavních nepříznivých vlivů záměru. Jeho význam částečně zmírňuje skutečnost, že plocha je platnou územně plánovací dokumentací určena pro navrhované využití a navazuje na stávající komerční a výrobní zástavbu.

Kulturní vrstva půdy bude sejmuta odděleně od ostatních zemin. Část ornice bude využita v areálu pro zatravnění, výsadby dřevin a další sadové úpravy; přebytek bude využit v souladu s podmínkami souhlasu s odnětím půdy ze ZPF, přednostně ke zlepšení půdních vlastností jiných zemědělských pozemků. Deponie ornice budou chráněny před erozí, znečištěním, utužením a zaplevelením a o nakládání se skryvkou bude vedena evidence.

Záměr nezasahuje na pozemky určené k plnění funkcí lesa ani do ochranného pásma lesa. Vliv na PUPFL lze proto hodnotit jako nulový. Vliv na ZPF bude lokální, trvalý, omezeně vratný a středně významný nepříznivý.

Vlivy na povrchovou a podzemní vodu

Záměr nezasahuje do vodního toku, vodní plochy, záplavového území, chráněné oblasti přirozené akumulace vod ani ochranného pásma vodního zdroje. Hydrogeologické poměry lokality jsou charakterizovány převahou málo propustných jílovitých zemin a zvětralých břidlic. Podmínky pro vsakování srážkových vod byly proto vyhodnoceny jako nevhodné. Významnější ovlivnění režimu podzemních vod mimo vlastní areál se nepředpokládá.

Splaškové vody v množství přibližně 12 m³ denně, respektive 4 290 m³ ročně, budou odváděny oddílnou splaškovou kanalizací do veřejné kanalizace zakončené na místní čistírně odpadních vod. V objektech nebudou vznikat technologické ani průmyslové odpadní vody. Pitná voda bude odebírána z veřejného vodovodu a roční potřeba vody je předpokládána přibližně na úrovni 4 290 m³.

Čisté srážkové vody ze střech budou odváděny odděleně od vod ze zpevněných dopravních a manipulačních ploch. Vody z ploch s možným znečištěním ropnými látkami budou předčištěny v odlučovačích ropných látek. Následně budou srážkové vody svedeny do podzemní retenční nádrže RN3 o celkovém objemu přibližně 908 m³, zahrnujícím bezodtoký objem 76 m³, retenční kapacitu 678 m³ pro návrhový desetiletý déšť a dodatečnou kapacitu 155 m³ pro srážky s periodicitou 100 let. Odtok bude regulován na 6,5 l/s; při extrémních srážkách bude aktivován sekundární regulovaný odtok 20 l/s a bezpečnostní přeliv. Část čistých střešních vod bude akumulována pro zálivku areálové zeleně.

Potenciální riziko pro povrchové a podzemní vody představují především havarijní úniky provozních kapalin z vozidel nebo manipulační techniky. Toto riziko bude omezeno nepropustnými povrchy, předčištěním srážkových vod, zabezpečeným nakládáním s provozními látkami a provozními a havarijními opatřeními.

Vlivy na povrchové a podzemní vody lze při realizaci navrženého vodohospodářského řešení považovat za mírně negativní, lokální a málo významné.

Vlivy na ovzduší

Ve fázi výstavby budou dočasnými zdroji emisí zejména stavební mechanizace, staveništní doprava a prašnost vznikající při zemních pracích, skrývce půdy a manipulaci se zeminami a sypkými materiály. Tyto vlivy budou časově omezené a lze je účinně snižovat zejména skrápěním prašných ploch, čištěním staveništních komunikací a vozidel, zakrýváním převážených prašných materiálů, omezením volnoběhu stavebních strojů a vhodnou organizací stavebních prací.

Za provozu budou zdrojem emisí především vyvolaná automobilová doprava a spalovací zdroje na zemní plyn určené k vytápění administrativních a halových prostor. V rámci posuzovaného provozního rámce nejsou předpokládány technologické procesy s významnými emisemi do ovzduší, například lakovny, chemické provozy, povrchové úpravy, tepelné zpracování nebo zpracování sypkých materiálů. Záložní dieselagregáty budou provozovány pouze při výpadku elektrické energie, mimořádných událostech a krátkodobých funkčních zkouškách.

Rozptylová studie hodnotila výhledový kumulativní stav hal DC1 až DC5 v roce 2030. Pro žádnou z posuzovaných znečišťujících látek nebylo zjištěno překročení platného imisního limitu ani stav, při němž by provoz záměru mohl takové překročení způsobit. U nejbližší obytné zástavby budou příspěvky oxidu dusičitého, suspendovaných částic PM₁₀ a PM_{2,5}, oxidu uhelnatého, oxidu siřičitého, benzenu a benzo[a]pyrenu nízké až zanedbatelné. Relativně vyšší, avšak nadále přijatelné, jsou příspěvky suspendovaných částic PM₁₀.

Vlivy záměru na kvalitu ovzduší lze celkově hodnotit jako mírně negativní a akceptovatelné.

Vlivy na hlukovou situaci

V období výstavby bude hluk vznikat provozem stavebních strojů, zemními a stavebními pracemi a dopravou materiálu a zemin. Stavební práce se předpokládají pouze v denní době. S ohledem na vzdálenost nejbližší obytné zástavby, časové omezení výstavby a navržená organizační opatření se překračování hygienických limitů hluku nepředpokládá. Nejvýznamnější dočasnou složkou může být staveništní doprava, jejíž maximální intenzita je odhadována přibližně na 2 až 4 nákladní vozidla za hodinu v období nejintenzivnějších prací.

Za provozu budou zdrojem hluku zejména vzduchotechnická a další technická zařízení objektů, doprava uvnitř areálu, nakládka a vykládka zboží a automobilová doprava na navazujících komunikacích. Hluková studie vycházela z nepřetržitého provozu areálu a zahrnuje také kumulativní působení hal DC1 až DC5. Podle jejích výsledků nebudou u nejbližší obytné zástavby a v chráněných venkovních prostorech překračovány hygienické limity hluku. V noční době má být minimalizován počet venkovních pojezdů a manipulačních operací; přednostně má být používána širokopásmová netonální signalizace při couvání vozidel a manipulační techniky.

Významné ovlivnění obyvatel vibracemi se nepředpokládá. Vibrace vznikající při stavebních pracích budou krátkodobé a omezené převážně na vlastní staveniště.

Vlivy na hlukovou situaci lze souhrnně hodnotit jako mírně negativní, dlouhodobé, avšak za předpokladu dodržení posuzovaných parametrů a navržených opatření přijatelné.

Vlivy na klima

Záměr bude zdrojem emisí skleníkových plynů především ze spalování zemního plynu při vytápění a z vyvolané automobilové dopravy. S ohledem na rozsah záměru půjde o lokální příspěvek bez významného vlivu na globální klimatický systém. Lokální mikroklimatické účinky spojené se zvýšením podílu zastavěných a zpevněných ploch budou částečně omezovány retenčním hospodařením se srážkovými vodami, využíváním části dešťových vod k závlivce a realizací sádkových úprav a ochranné zeleně.

Vliv záměru na klima lze hodnotit jako nevýznamný.

Vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví

Nejbližší obytná zástavba se nachází západně až jihozápadně od hranice záměru, přičemž nejbližší obytné objekty jsou vzdáleny přibližně 125 až 160 m. Hlavními potenciálními vlivy na obyvatelstvo budou hluk a emise do ovzduší související s provozem areálu, vyvolanou automobilovou dopravou a v omezené míře se spalovacími zdroji pro vytápění. Dočasné rušivé vlivy lze očekávat také ve fázi výstavby, zejména v podobě hluku, prašnosti a staveništní dopravy.

Provozní vlivy byly vyhodnoceny hlukovou a rozptylovou studií, a to rovněž pro kumulativní stav zahrnující připravované haly DC1 až DC5. Podle výsledků těchto studií nebudou u nejbližší obytné zástavby překračovány hygienické limity hluku ani imisní limity posuzovaných znečišťujících látek. Významné narušení faktoru pohody obyvatel ani vznik nepřijatelných zdravotních rizik se proto nepředpokládají. Realizace záměru současně vytvoří pracovní příležitosti pro předpokládaných 195 zaměstnanců, což lze považovat za pozitivní sociálně-ekonomický vliv.

Realizace a provoz záměru jsou podmíněny dokončením a uvedením obchvatu obce Ořech do provozu. Areál bude na tento obchvat přímo napojen, čímž bude umožněno vedení převážné části dopravy mimo obytnou zástavbu obce a její návazné směřování na Pražský okruh D0.

Za předpokladu dodržení parametrů posuzovaného provozu a navržených organizačních opatření lze vlivy záměru na obyvatelstvo a veřejné zdraví považovat za mírně negativní, avšak přijatelné.

Přeshraniční vlivy

Záměrem nebude nijak ovlivněno životní prostředí cizího státu. Přeshraniční vlivy jsou s ohledem na povahu, rozsah a umístění záměru vyloučeny.

Vlivy na hmotný majetek a kulturní památky

Na ploše záměru se nenacházejí nemovité kulturní památky. Část řešeného území však zasahuje do území s archeologickými nálezy, a proto nelze při zemních pracích vyloučit zásah do dosud neprozkoumaných archeologických situací. Záměr bude před zahájením zemních prací oznámen Archeologickému ústavu nebo jiné oprávněné organizaci a podle výsledků projednání bude zajištěn archeologický dohled, případně záchranný archeologický výzkum.

Za předpokladu dodržení zákonných postupů lze vlivy na kulturní památky a archeologické dědictví považovat za málo významné a přijatelné.

Vlivy na krajinný ráz

Realizací záměru dojde k nahrazení dosud převážně zemědělské plochy dvěma halovými objekty o výšce přibližně 12 m a souvisejícími zpevněnými plochami. Záměr navazuje na stávající

komerční a výrobní zástavbu a je umístěn v ploše určené územním plánem pro navrhovaný způsob využití. Objekty nevytvoří novou výraznou krajinnou dominantu ani významně neovlivní dálkové pohledy a pohledové horizonty. Pohledové působení staveb bude omezováno jejich barevným a materiálovým řešením, osazením do terénu, zachováním části stávajících porostů, realizací ochranné a izolační zeleně a omezením rušivého venkovního osvětlení. Clonící účinek nové zeleně se bude zvyšovat postupně s jejím růstem.

Vliv záměru na krajinný ráz lze hodnotit jako slabý, lokální a přijatelný.

Vlivy na přírodu a krajinu a biologickou rozmanitost

Plocha záměru je tvořena převážně intenzivně obhospodařovanou ornou půdou s nízkou stanovištní diverzitou a menším podílem antropogenně ovlivněných okrajových ploch a náletové dřevinné vegetace. Biologické průzkumy neprokázaly výskyt přírodních biotopů ani zvláště chráněných druhů rostlin. Zjištěné rostlinné a živočišné druhy odpovídají běžné zemědělské krajině a navazujícím ruderálním a dřevinným porostům.

Realizací záměru dojde k odstranění části náletové dřevinné vegetace. Dotčený porost má výměru přibližně 915 m² a tvoří jej převážně běžné druhy dřevin, místy ve zhoršeném zdravotním stavu. Souvislejší porosty v jižní části území budou zachovány. Přestože odstraňované dřeviny nejsou mimořádně cenné, plní místní ekologickou funkci jako vegetační lem a příležitostný úkryt a potravní stanoviště živočichů.

Zvláště chráněné druhy ptáků byly zaznamenány pouze při přeletech nebo potravní aktivitě, bez prokázání hnízdění v prostoru záměru. Přímě v ploše záměru nebyl potvrzen výskyt ještěrky obecné, křečka polního ani významných úkrytů netopýrů. Před zahájením zemních prací bude prověřen aktuální biologický stav dotčených ploch. Kácení, odstraňování křovin a skrývka vegetační vrstvy mají být prováděny mimo období od 1. března do 31. srpna, případně až po odborné kontrole potvrzující nepřítomnost aktivních ptačích hnízd. Výkopy ponechané přes noc budou zabezpečeny proti pádu živočichů nebo vybaveny únikovými prvky.

Záměr nezasahuje do zvláště chráněných území, významných krajinných prvků ani funkčních prvků územního systému ekologické stability. Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv záměru na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Součástí záměru budou sadové úpravy, výsadba stromů a keřů, travnaté a květnaté plochy a dlouhodobá péče o areálovou zeleň.

Vlivy na faunu, flóru, ekosystémy a biologickou rozmanitost budou lokální, dlouhodobé a mírně negativní. Při zachování jižních porostů, realizaci navržených sadových úprav a dodržení preventivních opatření se významné ovlivnění zvláště chráněných druhů ani ekologické stability širšího území nepředpokládá.

Vlivy na horninové prostředí a přírodní zdroje

Výstavba bude spojena s výkopy pro založení hal, opěrné konstrukce, komunikace, inženýrské sítě a vodohospodářské objekty. V jižní části území mohou zářezy dosahovat hloubky přibližně 7 m. S ohledem na vlastnosti podloží se předpokládá hlubinné založení hal na vrtaných pilotách a realizace opěrných konstrukcí délky přibližně 70 m u haly DC4 a 192 m u haly DC5. Vliv bude spočívat v lokálním a trvalém přetvoření geologického profilu uvnitř stavebního areálu.

Záměr neleží v dobývacím prostoru, chráněném ložiskovém území, poddolovaném území ani v území evidovaných důlních děl, sesuvů nebo jiných svahových deformací. Nebudou dotčena ložiska nerostných surovin ani jiné chráněné přírodní zdroje.

Při respektování závěrů inženýrskogeologického průzkumu a vhodném řešení zakládání, opěrných konstrukcí, svahů a jejich odvodnění lze vliv na horninové prostředí hodnotit jako lokální, trvalý a málo významný.

Na základě výše uvedeného lze záměr komplexně hodnotit jako **příjemný**. Posouzení záměru bylo provedeno s ohledem na jeho umístění, charakter, kapacitu a rozsah činností souvisejících s jeho realizací a provozem. V Oznámení byly identifikovány a kvantifikovány všechny potenciálně významné vlivy záměru, které by mohly negativně působit na jednotlivé složky životního prostředí a zdravotní stav obyvatel. Z jejich charakteru, rozsahu, intenzity a kvantitativy bylo vyhodnoceno, že záměr nemůže mít významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví. Prevence nebo vyloučení nepříznivých vlivů vyplývá zejména z důsledného dodržování platných právních předpisů a norem. 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. Při respektování veškerých navržených opatření (viz kapitola D.4. předloženého Oznámení a opatření navržená v přílohách Oznámení) a dodržování platných legislativních předpisů lze na základě výše uvedeného hodnocení konstatovat, že vlivy realizace a provozu záměru jsou pro životní prostředí akceptovatelné.

Na základě předložených podkladů, výše uvedeného odůvodnění a vypořádání obdržených připomínek a při respektování kritérií uvedených v příloze č. 2 k zákonu **rozhodl** příslušný úřad po správním úvaze tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

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

- **Obec Ořech** – vyjádření ze dne 1. 9. 2026 pod č. j. 0945/2026/Pa
- **Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí** – vyjádření ze dne 28. 8. 2026 pod č. j. MUCE 166938/2026 OŽP/L/Št
- **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, územní pracoviště Praha-Západ** – vyjádření ze dne 25. 8. 2026 pod č. j. KHSSC 61163/2026
- **Středočeský kraj** – vyjádření ze dne 10. 9. 2026 pod č. j. 1322592026/KUSK
- **Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství** – vyjádření ze dne 11. 9. 2026 pod č. j. 132095/2026/KUSK

Všechna doručená vyjádření v plném znění jsou k nahlédnutí ve spisu a dále jsou zveřejněna společně s tímto závěrem zjišťovacího řízení v Informačním systému CENIA na internetových stránkách www.cenia.cz/eia pod kódem STC2932.

3. Vypořádání vyjádření obdržených v průběhu zjišťovacího řízení:

Obec Ovčáry

Seznámili jsme se se záměrem projektu Průmyslový park Ořech – západ, ke kterému máme tyto připomínky:

1. Na výkresech a těchto dokumentech – Studie ZJ, Posouzení akustické situace, Rozptylová studie, Dendrologický průzkum, Oznámení – je špatně vyznačen rozsah záměru. Chybně je do něj zahrnuta i plocha nového hřbitova a veřejné zeleně.

2. Maximální povolená výška 12 m se počítá včetně atiky – měřeno od nejnižšího bodu terénu přiléhajícímu ke stavbě.
3. V ploše záměru je dle ÚP výška omezena ještě na 368 m n. m.
4. Zahájení výstavby nebude v roce 2027 možné – obchvat se bude stavět dle KSÚS Středočeského kraje nejdříve v roce 2028 a stavět záměr se bude moci po zprovoznění obchvatu obce.
5. Je třeba dodržet zastavěnost 50 %, zpevněné plochy 30% zeleň 20 %.
6. Je třeba posoudit dodržení ochranného pásma kolem připravovaného nového hřbitova.

Vypořádání:

Ad. 1. V dalších stupních projektové přípravy a v příslušných povolovacích řízeních bude grafické vymezení záměru sjednoceno ve všech výkresech a odborných podkladech. Bude v nich jednoznačně rozlišeno vlastní stavební řešení od ploch určených pro hřbitov a veřejnou zeleň; jejich vymezení a návaznost na záměr budou dále řešeny v souladu s územním plánem (ÚP). Plocha určená ÚP pro rozšíření hřbitova není součástí stavebních zásahů ani provozního řešení záměru. V návaznosti na ni bude zachována a dále rozpracována izolační zeleň v souladu s ÚP. Směrem k ploše hřbitova je v rámci záměru navržena ochranná přechodová zeleň, jejíž konkrétní rozsah a řešení budou rozpracovány v projektové dokumentaci k záměru.

Ad. 2. Připomínka k max. povolené výšce hal 12 m bude zohledněna v povolovacím řízení. Výškové řešení staveb, včetně atik, bude v příslušném stupni dokumentace doloženo ve vztahu k upravenému terénu tak, aby mohlo být ověřeno dodržení závazných podmínek ÚP.

Ad. 3. Uvedený výškový požadavek 368 m n. m. bude zohledněn v následných stupních projektové přípravy. V rámci podrobného výškového řešení bude jeho naplnění doloženo geodetickým změřením a koordinací s platnými územně plánovacími podklady.

Ad. 4. Konkrétní harmonogram, organizace výstavby a dopravní napojení budou řešeny a koordinovány v následných řízeních s obcí, příslušnými správci komunikací a dotčenými orgány. Při tom bude respektována podmínka týkající se napojení z navrženého obchvatu obce, viz rovněž text na str. 18 Oznámení.

Ad. 5. Požadavek na dodržení koeficientů intenzity využití území bude zohledněn v navazující projektové dokumentaci a ověřen v příslušném povolovacím řízení. Plošné parametry budou doloženy ve vztahu k přesně vymezenému území záměru a projektové řešení bude vedeno v souladu s použitelnými regulativy územního plánu tak, jak jsou citovány na str. 9-11 Oznámení.

Ad. 6. Požadavek bude zohledněn v dalších stupních přípravy. V rámci projektového řešení a příslušných povolovacích řízení bude prověřena návaznost záměru na plochu připravovaného hřbitova, včetně případných konkrétních ochranných podmínek. Opatření na rozhraní ploch, zejména izolační zeleň, budou řešena v souladu s ÚP a stanovisky příslušných orgánů.

K výše uvedeným skutečnostem orgán EIA souhrnně poznamenává, že oznámení EIA je v principu zpracováno v nižší míře podrobnosti. Soulad záměru s ÚP není v rámci řízení EIA posuzován. V dalších stupních projektové přípravy bude nutné rozsah záměru upřesnit a uvést do souladu se skutečným stavem tak, aby byly naplněny veškeré požadavky plynoucí z příslušné, platné legislativy.

Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí

- **Vodoprávní úřad (zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon, ve znění pozdějších předpisů)**

Vodoprávní úřad nepožaduje zpracování dokumentace EIA dle zákona 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

- **Orgán ochrany přírody (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů)**

Orgán ochrany přírody nemá na zpracování dokumentace k předmětnému záměru žádné zvláštní požadavky.

- **Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství (zákon č. 541/2020 Sb., o odpadech)**

Orgán odpadového hospodářství nepožaduje zpracování dokumentace EIA dle zákona 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

- **Orgán ochrany ovzduší (zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů)**

Orgán ochrany ovzduší nepožaduje zpracování dokumentace EIA dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

- **Orgán ochrany ZPF (zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů)**

Zdejší orgán ochrany ZPF nemá na zpracování dokumentace k předmětnému záměru žádné zvláštní požadavky.

- **Orgán státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů)**

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

Vypořádání:

Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, územní pracoviště Praha-Západ (zkráceno)

Po zhodnocení souladu předloženého oznámení koncepce s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále také „KHS“) podle ustanovení § 6 odst. 6 zákona, toto vyjádření:

K oznámenému záměru KHS konstatuje, že není nutné záměr posoudit dle zákona, není nutné předložit další podklady pro následné vyhodnocení vlivů záměru za podmínky, že budou dodrženy v době schvalování záměru a jeho realizaci a provozu podmínky uvedené v hlukové studii Ing. Martina Vraného z července 2026.

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, a to za předpokladu splnění podmínek uvedených v hlukové studii Ing. Martina Vraného z července 2026 v době schvalování záměru a jeho realizace a provozu.

Vypořádání:

Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek, a to za předpokladu dodržení podmínek uvedených v hlukové studii (Vraný, červenec 2026) v rámci dalších stupňů projektové přípravy záměru.

Středočeský kraj

Středočeský kraj souhlasí se záměrem „Průmyslový park Ořech – ZÁPAD“ a nepožaduje další posuzování dle zákona č. 100/2001 Sb. V dalších stupních přípravy doporučuje věnovat pozornost blízkosti budoucího hřbitova, záboru zemědělské půdy I. třídy ochrany a zajištění dopravního napojení prostřednictvím připravovaného obchvatu tak, aby byla minimalizována dopravní zátěž obce.

Vypořádání:

Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek, pouze doporučení k dalším stupňům projektové přípravy záměru.

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** (Ing. Martina Bochenková, linka 362)

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody příslušný podle § 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 vyloučil významný vliv** předloženého záměru, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu a to dne 4.6. 2026 pod č.j. 077702/2026/KUSK.

Krajský úřad dále jako orgán ochrany přírody a krajiny podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, **upozorňuje**, že pro navazující řízení o vydání jednotného environmentálního stanoviska bude nezbytné doložit biologické průzkumy, zejména průzkum zaměřený na ověření výskytu křečka polního a koroptve polní, jejichž výskyt v zájmovém území nelze na základě dosud dostupných údajů vyloučit a dendrologický průzkum spolu s navrženou náhradní výsadbou a sadovými úpravami.

- **Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů** (Ing. Kristýna Řánková, linka 347)

V bezprostředním okolí navrhovaného záměru jsou připravovány další projekty logisticko-výrobního charakteru. Jedná se o samostatně projednávané záměry: Průmyslový park Ořech – SEVER (hala DC1) a Průmyslový park Ořech – JIH (haly DC2 a DC3).

Zdrojem tepla bude nízkotlaká plynová kotelna (5 kotlů o výkonu 35 kW), teplovzdušné jednotky a tmavé plynové infrazářiče zavěšené pod stropem haly. V rámci záměru bude instalován i záložní zdroj energie – dieselagregát G 110 CUMMINS_SILENT o jmenovitém výkonu 80 kW.

Dieselagregát bude provozován pouze při výpadku elektrické energie, mimořádné události nebo při nezbytných funkčních zkouškách. Dále budou instalovány další záložní zdroje – dieselagregáty, jejichž počet a technické a provozní parametry budou upřesněny v dalších stupních projektové dokumentace.

Stavebním pracím nebude předcházet asanace ani demolice stávajících staveb. Stavební práce a související doprava, které jsou spojeny s tímto projektem, mohou být výrazným zdrojem prašnosti, především tuhých znečišťujících látek (PM_{10} a $PM_{2,5}$). Proto je nutné při provádění těchto činností uplatnit taková opatření, která povedou k jejímu omezení. Opatření jsou uvedena v příloze č. 10 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“). 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.

Z hlediska kvality ovzduší, dle map pětiletých klouzavých průměrů imisních koncentrací, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2020-2024), nedochází k překračování imisního limitu pro žádnou ze sledovaných znečišťujících látek.

Rozptylová studie, kterou zpracoval Ing. Martin Vraný v červenci 2026, autorizovaná osoba ke zpracování rozptylových studií v oblasti ochrany ovzduší, hodnotí vliv provozu průmyslového parku Ořech na kvalitu ovzduší. Posouzení bylo provedeno pro kumulativní stav, který zahrnuje společné působení tří záměrů (Průmyslový park Ořech – sever (hala DC1), jih (haly DC2 a DC3) a západ (haly DC4 a DC5)). Ze závěru rozptylové studie vyplývá, že realizací posuzovaného záměru nedojde k překročení imisních limitů a lokalitu lze z hlediska stávající kvality ovzduší hodnotit jako území s průměrnou imisní zátěží a s dostatečnou rezervou vůči platným imisním limitům.

V rozptylové studii je, mimo jiné, uvedeno: „*Při dodržení vstupních parametrů použitých ve výpočtu, zejména rozsahu vytápění, spotřeby zemního plynu, intenzit a směrového rozdělení související automobilové dopravy, nebude provoz kumulativně hodnoceného stavu DC1–DC5 způsobovat překračování platných imisních limitů ani významné zhoršení kvality ovzduší v prostoru nejbližší obytné zástavby. Záměr lze proto z hlediska vlivů na kvalitu ovzduší a ochrany veřejného zdraví považovat za akceptovatelný.*“

V případě, že realizací záměru vznikne stacionární zdroj znečišťování ovzduší uvedený v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší nebo parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání nebo pozemní komunikace kategorie dálnice nebo silnice I. třídy v zastavěném území obce, je příslušným orgánem krajský úřad (§ 11 odst. 2 zákona o ochraně ovzduší). Vzor a náležitosti žádostí jsou uvedeny na webu krajského úřadu (www.stredoceskykraj.cz).

- **Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů** (Ing. Kristýna Orságová, linka 131)

Podle předložené dokumentace vyvolá realizace záměru trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) v rozsahu 2,8328 ha, ke kterému je třeba získat souhlas příslušného orgánu ochrany ZPF podle ustanovení § 9 zákona o ochraně ZPF.

Dotčené pozemky jsou vedeny v KN jako orná půda a dle BPEJ jsou zařazeny do I. a II. třídy ochrany. Záměr je umístěn v lokalitě určené podle platné územní plánovací dokumentace obce Ořech k nezemědělskému využití – v zastavitelné ploše HU.1 – plochy smíšené výrobní všeobecné. Navazuje na záměry Průmyslový park Ořech – SEVER a Průmyslový park Ořech – JIH, ke kterým

již byl udělen souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF závaznými stanovisky orgánu ochrany ZPF Krajského úřadu Středočeského kraje č. j. 040765/2021/KUSK ze dne 30. 4. 2021 a č. j. 040772/2021/KUSK ze dne 28. 4. 2021.

Z uvedeného důvodu je záměr z hlediska ochrany ZPF **podmíněně přípustný**.

Požadavky ochrany ZPF budou řešeny v samostatném řízení o odnětí půdy ze ZPF v rámci jednotného environmentálního stanoviska.

- **Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů** (*Ing. Ctibor Volný, Ph.D., linka 360*)

Bez připomínek. Nedojde k dotčení PUPFL ani jejich ochranného pásma.

- **Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů** (*RNDr. Zdeněk Pluháček, linka 811*)

Při výstavbě a při vlastním provozu budou vznikat odpady, u kterých se nepředpokládají problémy při jejich využití, případně odstranění. Za předpokladu, že vzniklé odpady budou přednostně využívány a odstraňovány budou až v případě, že nebude reálná možnost jejich využití, Krajský úřad Středočeského kraje s realizací uvedeného záměru souhlasí.

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

Vypořádání:

Vzhledem k charakteru vyjádření bez zásadních připomínek, pouze upozornění na požadavky vyplývající z příslušné legislativy, které je třeba respektovat v rámci následných povolovacích procesů. Trvalé odnětí půdy I. a II. třídy ochrany ze ZPF je dle příslušného orgánu ochrany ZPF podmíněně přípustné s ohledem na umístění řešeného záměru v zastavitelné ploše určené k nezemědělskému využití dle platného ÚP obce Ořech a rovněž s ohledem na jeho návaznost na okolní záměry, ke kterým již byly souhlasy k trvalému odnětí zemědělské půdy ze ZPF uděleny.

4. Podklady pro rozhodnutí

Podkladem pro rozhodnutí bylo oznámení záměru vč. jeho příloh a došlá vyjádření k záměru 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.

oprávněná úřední osoba

Otisk úředního razítka

Mgr. Jiří Kudrna

odborný referent na úseku životního prostředí

Středočeský kraj a Obec Ořech (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 Ořech 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 STC2932.

Datum vyvěšení:

Datum sejmutí:

Rozdělovník k č. j.: 137885/2026/KUSK

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

1. Středočeský kraj, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
2. Obec Ořech, Baarovo nám. 20, 252 25 Ořech

Dotčené orgány:

3. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, územní pracoviště Praha-Západ, Dittrichova 329/17, 120 00 Praha 2
4. Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, Podskalská 1290/19, 128 00 Praha 2
5. Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

Oznamovatel:

6. Prologis Czech Republic LXXVIII s.r.o., Na Dlouhém 79, 251 01 Říčany – Jažlovice

Na vědomí:

7. ČIŽP OI Praha, Wolkerova 40, 160 00 Praha 6
8. Povodí Vltavy, Holečkova 3178/8, 150 00 Praha 5 - Smíchov
9. Městský úřad Černošice, Stavební úřad, Karlštejská 259, 252 28 Černošice
10. Zpracovatel oznámení: Ing. Milena Hebronová, RotaGroup a.s., Na Nivách 956/2, 141 00 Praha 4 – Michle