

V Praze dne: 6. 1. 2012
Číslo jednací: 223927/2011/KUSK
Spisová značka: SZ_223927/2011/KUSK
Vyřizuje: Ing. Jana Hrbková / I. 860
Značka: OŽP/HrJ

ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

podle § 7 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.

Identifikační údaje:

Název záměru: „Nájemní obchodní jednotky Brandýs nad Labem“

Zařazení záměru: Záměr spadá podle přílohy č. 1 zákona do kategorie II bodu 10.6 „Skladové nebo obchodní komplexy včetně nákupních středisek, o celkové výměře nad 3 000 m² zastavěné plochy; parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 100 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.“

Charakter záměru: Záměrem investora je novostavba nájemních obchodních jednotek pro skladování a prodej potravinářských výrobků, domácích potřeb, oděvů, obuvi, sportovních potřeb, nábytku, apod. Součástí záměru jsou nové inženýrské sítě zajišťující napojení na stávající veřejné sítě v zájmové lokalitě, nová parkovací stání pro osobní automobily, komunikace a zeleň. Výstavba je plánována jižně od města Brandýs nad Labem u komunikace Zápská v těsné blízkosti stávajícího obchodního centra Tesco. Dle platného územního plánu městyse Zápy se stavba nachází v polyfunkčním území označeném jako PS – průmyslová výroba a sklady. Zájmové území je dopravně přístupné sjezdem z kruhové křižovatky komunikací Průmyslová a Zápská napojením na parkoviště hypermarketu Tesco.

Novostavba je navržena jako přízemní samostatně stojící budova dvou obdélníkových tvarů vzájemně na sebe navazujících pod úhlem 90° s šesti samostatnými vstupy, tzn. šesti nájemními jednotkami. V každé nájemní obchodní jednotce je část prodejní, skladová, administrativní a sociální zázemí. Výška objektu je cca 6,8 m. Zastřešení objektu je tvořeno plochou střechou.

Kapacita :	- celková plocha areálu	16 794 m ²	
	- zastavěná plocha objektu	4 100 m ²	
	- prodejní plocha	3 250 m ²	
	- zpevněné plochy	8 089 m ²	
	- plocha zeleně	4 605 m ²	(27,4 % plochy areálu)

- počet nových parkovacích míst: 188

- předpokládané složení zaměstnanců: 30 osob celkem, v každé nájemní jednotce max. 5 osob

- intenzita dopravy: střední nákladní vozidla – 13/týden, tj. cca 3 vozidla za den

lehká nákladní vozidla – 31/týden, tj. cca 6 vozidel za den

Umístění: kraj: Středočeský

obec: Zápy

kat. území: Zápy

Předpokládané zahájení a ukončení: 3.Q/2012

1.Q/2013

Oznamovatel: Tesco Stores, a.s., Vršovická 1527/68b, 100 00 Praha 10

Souhrnné vypořádání připomínek:

Ke zveřejněnému oznámení se během zjišťovacího řízení vyjádřili: Krajský úřad Středočeského kraje – Odbor životního prostředí a zemědělství, Středočeský kraj, Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Česká inspekce životního prostředí Oblastní inspektorát Praha, Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav – Odbor životního prostředí, město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav a městy Zápý.

Ze strany veřejnosti nebylo ke zveřejněnému oznámení obdrženo žádné vyjádření.

KÚ Středočeského kraje - OŽPaZ

- *Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny*

Orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (tj. zejména k zvláště chráněným územím v kategorii přírodní památka a přírodní rezervace, regionálním územním systémům ekologické stability, zvláště chráněným druhům rostlin a živočichů) **nemá** k navrhovanému záměru na pozemcích parc. č. 703/21 a 703/19 v k.ú. Zápý žádné **připomínky**.

Jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že v souladu s ust. § 45i citovaného zákona, lze vyloučit významný vliv navrhovaného záměru na pozemcích parc. č. 703/21 a 703/19 v k.ú. Zápý samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo na celistvost evropsky

významné lokality a ptačí oblasti, stanovené příslušnými vládními nařízeními. S ohledem na charakter a lokalizaci změn u posuzovaného záměru se nepředpokládá možnost významného ovlivnění evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

- *Z hlediska zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech*

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 až v případě, že nebude reálná možnost jejich využití, s realizací uvedeného záměru **souhlasí a nepožaduje další posuzování**.

- *Z hlediska zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky*

V projektové dokumentaci je uvedeno, že prostory nájemních jednotek budou využívány pro skladování a prodej potravinářských výrobků, domácích potřeb, oděvů, obuvi, sportovních potřeb, nábytku apod. Investora **upozorňuje**, že pokud budou v obchodních jednotkách umístěny nebezpečné chemické látky, je provozovatel povinen postupovat podle zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií.

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

Středočeský kraj

Středočeský kraj **souhlasí se záměrem, nepožaduje další posuzování dle zákona č. 100/2001 Sb. za podmínky** provedení skrývky ornice před zahájením vlastní výstavby a doporučuje v rámci ozelenění areálu dodržet koeficient zeleně v minimální hodnotě 30 % s využitím vertikální zeleně.

KHS se sídlem v Praze

Po prostudování předložené dokumentace k zjišťovacímu řízení Krajská hygienická stanice sděluje, že záměr z aspektu ochrany veřejného zdraví **není nutné dále rozpracovat a posuzovat dle zákona č. 100/2001 Sb.**

ČIŽP OI Praha

- *Oddělení odpadového hospodářství*

Nemá dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném a účinném znění, zásadní **připomínky**.

- *Odd. ochrany vod*

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon, **nemá připomínky**. K připojení na splaškovou kanalizaci a ČOV je třeba souhlas majitele a provozovatele ČOV.

- *Odd. ochrany ovzduší*

Nemá připomínky.

ČIŽP OI Praha nemá k předloženému oznámení záměru připomínky, pouze upozornění ze strany ochrany vod. Inspekce nepožaduje další posuzování záměru podle zákona č. 100/2001 Sb.

Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav - Odbor životního prostředí

- *Vodoprávní úřad příslušný podle § 104 a § 106 zák. č. 254/2001 Sb., vodní zákon*

Vodní díla (vodovod, dešťová kanalizace, splašková kanalizace, včetně veškerých objektů na sítích) musí být vodoprávně projednána dle § 15 odst. 1) vodního zákona. Žádosti o jejich povolení musí být podány ve smyslu Vyhl. č. 432/2001 Sb., v platném znění, včetně příloh. Projektová dokumentace bude zpracována oprávněným projektantem pro vodohospodářské stavby.

Vypouštění odpadní vody z objektů musí být v souladu s platným kanalizačním řádem města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, event. budou instalována předčisticí zařízení. U těchto předčisticích zařízení je nutno požádat Odbor životního prostředí MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav o povolení k vypouštění předčištěných odpadních vod do veřejné kanalizace města dle § 18 zák. č. 274/2001 Sb., v platném znění.

Povolení jednotlivých přípojek a areálových rozvodů je v kompetenci místně příslušného stavebního úřadu.

Napojení na stávající síť musí být předem projednáno s jejich vlastníkem a provozovatelem, musí být zajištěna dostatečná kapacita těchto sítí, včetně ČOV a dostatečného bilančního příslibu dodávky vody z veřejného vodovodu.

Při případném křížení či souběhu venkovního a kabelového vedení s melioračním zařízením bude toto projednáno se správcem a s vlastníkem díla a budou dodrženy platné ČSN o prostorovém uspořádání sítí technických vybavení. Bude respektována stávající vodovodní a kanalizační síť města. Eventuálně navržená TS bude náležitě zajištěna proti případnému havarijnímu úniku olejové chladicí náplně.

V rámci údržby komunikací, vozovek a parkovišť areálu v zimním období musí být režim solení upraven tak, aby nedocházelo ke zhoršení ani ohrožení jakosti povrchových nebo podzemních vod. Jinak musí být k údržbě zvolen jiný posypový materiál.

Je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky vodních toků, projektová dokumentace k vodoprávnímu řízení bude obsahovat k tomuto hydrotechnické výpočty. Odvedení dešťových vod do recipientu bude projednáno se správcem a vlastníkem recipientu. Do recipientu mohou být odvedeny pouze neznečištěné vody dešťové, z tohoto důvodu budou eventuálně instalována předčisticí zařízení, zvolený typ musí mít příslušné atesty a certifikáty, tato zařízení musí být navržena v dostatečné kapacitě.

Požaduje, aby neznečištěné vody dešťové byly v max. možné míře zasakovány na vlastních

pozemcích, musí být zajištěna dostatečná vsakovací schopnost horninového podloží.

V případě, že v objektu budou skladovány nebo bude manipulováno s látkami škodlivými vodám, je uživatel povinen postupovat dle § 39 vodního zákona a dle vyhlášky č. 450/2005 Sb., v platném znění.

Ve všech prostorách, kde bude manipulováno s látkami závadnými vodám, musí být podlahy provedeny jako nepropustné s dostatečnou izolací proti působení látek škodlivých vodám, příp. nátěry musí být pravidelně obnovovány.

Tyto požadavky byly zpracovány jako podmínky v závěru zjišťovacího řízení.

Nepožaduje další hodnocení.

- *Orgán ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesů příslušný podle ust. § 15 zák. ČNR č. 334/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a dle ust. § 48 zák. č. 289/1995 Sb., o lesích*

Žádost o udělení souhlasu k využití zemědělské půdy k nezemědělským účelům, podle ust. § 9 zák. č. 334/1992 Sb., je nutno podat u Odboru životního prostředí MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav jako příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu. Nepožaduje další hodnocení.

- *Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 65 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny*

V rámci realizace záměru musí být dodržena plocha ozelenění tj. 30 %. Nepožaduje další posuzování dle zákona č. 100/2001 Sb.

- *Orgán odpadového hospodářství příslušný podle § 79 odst. 5 písm. c) zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech*

Nepožaduje další posuzování dle zákona č. 100/2001 Sb.

Město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav **požaduje navýšení zeleně z 27,4 % na minimálně 30 %**, čímž budou dodrženy regulativy platného územního plánu městyse Zápy. Další požadavky plynou z řešení dopravní obslužnosti – napojení záměru na dopravně nevyhovující a nebezpečnou pětiramennou okružní křižovatku (přes hypermarket Tesco). Z důvodu nedostatečného rozhledu při výjezdu od hypermarketu Tesco do okružní křižovatky a jejího vysokého dopravního zatížení je nutné pro napojení obchodních jednotek splnit následující podmínky:

Křižovatku posoudit z hlediska současného dopravního zatížení a nárůstu vlivem provozu navrhovaných obchodních jednotek – je nutné doložit dopravně inženýrským výpočtem splnění podmínek dle ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích. Pokud křižovatka kapacitně nevyhoví, není možné záměr uskutečnit nebo je nutné hledat jiné možnosti dopravního připojení.

Odstranit dopravní závalu spočívající v nevyhovujícím rozhledu při vjezdu do okružní křižovatky z ramene od obchodního centra, tj. snížit terén a podle potřeby přeložit inženýrské sítě.

Tyto požadavky byly zpracovány jako podmínky v závěru zjišťovacího řízení.

Městys Zápý

Městys Zápý podává následující zásadní připomínky:

Do dokumentace k územnímu řízení **požaduje** zahrnout podmíněnost rozvoje dopravy, zpracovat a předložit studii o technickém a dopravním řešení nárůstu dopravy na silnici II/101 a kruhové křižovatce komunikací Průmyslová – Zápská. Všechny důvody (nevyhovující současná dopravní infrastruktura – technicky i kapacitně nevyhovující silnice II/101 a kruhová křižovatka Průmyslová – Zápská, nepřehledné zaústění sjezdu od hypermarketu Tesco a další) jsou podkladem k pořízení odborného znaleckého posudku na dopravu, který požaduje městysi Zápý předložit ještě před zahájením stavebního řízení a bude podkladem k dalšímu řešení dopravy na silnici II/101.

Tyto připomínky byly zpracovány jako podmínky v závěru zjišťovacího řízení.

Opravit chybu v předloženém oznámení na str. 5 z 56, kde je uvedena obec Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, což neodpovídá skutečnosti, všechny uvedené pozemky stavbou dotčené se nacházejí v katastrálním území Zápý, městys Zápý.

V textové části oznámení záměru se tato chyba vyskytuje, z mapových podkladů je však zřejmé, že se záměr vyskytuje v obci Zápý, v katastrálním území Zápý. Z pohledu posuzování vlivů na životní prostředí bylo shledáno dotčené i město Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, a to vzhledem k dopravnímu napojení. Pro následné územní a stavební řízení budou dotčená území a výčet účastníků řízení určeny v souladu se stavebním zákonem.

Již v rámci návrhu územně plánovací dokumentace řešit podíl zeleně při výstavbě v uvedené lokalitě. Předložená dokumentace se neslučuje s platným územním plánem sídelního útvaru Zápý, jehož součástí jsou i regulativy (regulativ zeleně je min. 30 % plochy, v předložené dokumentaci je pouze 27,4 %). Požaduje proto úpravu oznámení a dodržení platných regulativů se zachováním procentuální zeleně v jeho minimální výši.

Požaduje zvážení výsadby zeleně v podobě stromů a keřů.

Tyto požadavky byly zpracovány jako podmínky v závěru zjišťovacího řízení.

Závěr:

Záměr „Nájemní obchodní jednotky Brandýs nad Labem“ v k.ú. Zápý naplňuje dikci bodu 10.6 kategorie II, přílohy č. 1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 7 výše citovaného zákona bylo provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr bude mít významný vliv na životní prostředí a zda bude posuzován podle citovaného zákona.

Na základě zjišťovacího řízení, provedeného podle zásad uvedených v příloze č. 2 k citovanému zákonu, dospěl příslušný úřad k závěru, že záměr

„Nájemní obchodní jednotky Brandýs nad Labem“ v k.ú. Zápý

nebude dále posuzován podle citovaného zákona.

Podmínkou realizace záměru je, aby v dalších fázích povolovacích řízení tohoto záměru byla zohledněna opatření doporučená v části D.IV „*Opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů*“ na str. 48 – 50 z 56 předloženého oznámení a dále **podmínky a doporučení, uvedená v obdržných vyjádřeních dotčených správních úřadů a územních samosprávných celků** a souhrnném vypořádání připomínek tohoto závěru zjišťovacího řízení. Tyto podmínky musí být respektovány v následujících stupních projektové dokumentace a zahrnuty jako podmínky návazných správních řízení. **Zejména se jedná o tyto podmínky:**

- V rámci realizace záměru dodržet regulativ plochy zeleně min. 30 % v souladu s platnou ÚPD. Doporučuje se výsadba zeleně v podobě stromů a keřů.
- Zpracovat a předložit studii o technickém a dopravním řešení nárůstu dopravy na silnici II/101 a kruhové křižovatce komunikací Průmyslová – Zápáská (doložit dopravně inženýrským výpočtem splnění podmínek dle ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích, vyhodnotit kapacitu křižovatky a napojení nebo navrhnout jiné dopravní připojení; možnosti řešení nevyhovujícího rozhledu při vjezdu do okružní křižovatky z ramene od obchodního centra). Tuto studii předložit městysi Zápý ještě před zahájením stavebního řízení (bude podkladem k dalšímu řešení dopravy na silnici II/101).
- Vodní díla (vodovod, dešťová kanalizace, splašková kanalizace, včetně veškerých objektů na sítích) vodoprávně projednat dle § 15 odst. 1) vodního zákona. Žádosti o jejich povolení musí být podány ve smyslu Vyhl. č. 432/2001 Sb., v platném znění, včetně příloh. Projektová dokumentace bude zpracována oprávněným projektantem pro vodohospodářské stavby.
- Vypouštěné odpadní vody z objektů musí být v souladu s platným kanalizačním řádem

města Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, event. budou instalována předčisticí zařízení. U těchto předčisticích zařízení je nutno požádat Odbor životního prostředí MěÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav o povolení k vypouštění předčištěných odpadních vod do veřejné kanalizace města dle § 18 zák. č. 274/2001 Sb. Povolení jednotlivých přípojek a areálových rozvodů je v kompetenci místně příslušného stavebního úřadu.

- Napojení na stávající sítě musí být předem projednáno s jejich vlastníkem a provozovatelem, musí být zajištěna dostatečná kapacita těchto sítí, včetně ČOV a dostatečného bilančního příslibu dodávky vody z veřejného vodovodu.
- Při případném křížení či souběhu venkovního a kabelového vedení s melioračním zařízením toto projednat se správcem a s vlastníkem díla a dodržet platné ČSN o prostorovém uspořádání sítí technických vybavení. Bude respektována stávající vodovodní a kanalizační síť města. Eventuálně navržená TS bude náležitě zajištěna proti případnému havarijnímu úniku olejové chladicí náplně.
- V rámci údržby komunikací, vozovek a parkovišť areálu v zimním období režim solení upravit tak, aby nedocházelo ke zhoršení ani ohrožení jakosti povrchových nebo podzemních vod. Jinak musí být k údržbě zvolen jiný posypový materiál.
- Je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky vodních toků, projektová dokumentace k vodoprávnímu řízení bude obsahovat k tomuto hydrotechnické výpočty. Odvedení dešťových vod do recipientu bude projednáno se správcem a vlastníkem recipientu. Do recipientu mohou být odvedeny pouze neznečištěné vody dešťové, z tohoto důvodu budou eventuelně instalována předčisticí zařízení, zvolený typ musí mít příslušné atesty a certifikáty, tato zařízení musí být navržena v dostatečné kapacitě.
- Znečištěné vody dešťové budou v max. možné míře zasakovány na vlastních pozemcích.
- V případě, že v objektu budou skladovány nebo bude manipulováno s látkami škodlivými vodám, je uživatel povinen postupovat dle § 39 vodního zákona a dle vyhlášky č. 450/2005 Sb., v platném znění. Ve všech prostorách, kde bude manipulováno s látkami závadnými vodám, musí být podlahy provedeny jako nepropustné s dostatečnou izolací proti působení látek škodlivých vodám, příp. nátěry musí být pravidelně obnovovány.
- Pokud budou v obchodních jednotkách umístěny nebezpečné chemické látky, je provozovatel povinen postupovat podle zákona č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií.
- Žádost o udělení souhlasu k využití zemědělské půdy k nezemědělským účelům, podle ust. § 9 zák. č. 334/1992 Sb., je nutno podat u Odboru životního prostředí MěÚ

Brandýs nad Labem – Stará Boleslav jako příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu.

Odůvodnění:

Příslušný úřad neobdržel ve lhůtě dané zákonem žádné relevantní odůvodněné nesouhlasné vyjádření k oznámení. S ohledem na povahu a rozsah záměru, jeho umístění a charakteristiku předpokládaných vlivů záměru na veřejné zdraví a životní prostředí dospěl příslušný úřad k závěru, že záměr není nutné posuzovat v rozsahu celého zákona.

Předložené oznámení je zpracováno dle přílohy č. 3 zákona. Byly posouzeny a identifikovány předpokládané vlivy na životní prostředí v důsledku realizace a provozu záměru včetně navržení opatření k minimalizaci nebo zmírnění negativních vlivů na životní prostředí a zdraví obyvatelstva.

Podmínky závěru zjišťovacího řízení byly stanoveny na základě oznámení a požadavků vyplývajících z vyjádření obdržných v rámci zjišťovacího řízení.

Závěr zjišťovacího řízení nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů státní správy, ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů. Závěr zjišťovacího řízení není rozhodnutím vydaným ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat.

Ing. Josef K e ř k a, Ph.D.
vedoucí odboru životního prostředí
a zemědělství