

Krajský úřad Středočeského kraje  
Odbor životního prostředí a zemědělství  
Podatelna: Zborovská 11  
150 21 Praha 5

Krajský úřad Středočeský kraj  
Doručeno: 20.02.2026  
027239/2026/KUSK  
listy 2 list, sv. příloh.  
druh: 5



**Datum podání: 20. 2. 2026**

**Věc: Vyjádření k oznámení záměru dle § 6 a násl. zákona č. 100/2001 Sb. – prodejna LIDL, lokalita 162, Lysá nad Labem**

██████████, nar. ██████████, vlastník rodinného domu ██████████, Lysá nad Labem, který se nachází přibližně 15 metrů od plánované stavby, jako osoba přímo dotčená zamýšleným záměrem, tímto podává v rámci zjišťovacího řízení zásadní a komplexní vyjádření k oznámení záměru, přičemž namítá, že předložené podklady jsou z hlediska zákonných požadavků na úplnost, konkrétnost a přezkoumatelnost nedostatečné a neumožňují učinit kvalifikovaný závěr o tom, že záměr nemůže mít významný vliv na životní prostředí a veřejné zdraví.

Záměr spočívá v realizaci obchodního zařízení s parkovištěm o kapacitě 123 parkovacích stání, tedy zařízení, jehož provozní charakter je zjevně intenzivní, celodenní a z podstaty věci spojený s pravidelným zásobováním, zvýšeným pohybem osobních vozidel i nákladní dopravy a s provozem technologických zařízení generujících hluk. Takto koncipovaný záměr má být situován v bezprostředním kontaktu s obytnou zástavbou, kdy nejbližší rodinný dům se nachází ve vzdálenosti přibližně 15 metrů od objektu. Tento fakt zásadním způsobem zvyšuje nároky na přesnost, podrobnost a konzervativnost hodnocení vlivů, což však předložené oznámení nerespektuje.

Za obzvlášť závažný nedostatek považuji část týkající se hlukové zátěže. Dokumentace uvádí existenci stacionárních zdrojů hluku, konkrétně venkovních jednotek vzduchotechniky, vytápění a chlazení umístěných na střeše objektu a dále jednotek potravinářského chlazení – kompresorů mrazicích zařízení – umístěných na terénu u objektu. U hlavní vzduchotechnické jednotky je deklarován akustický výkon 78 dB. Tato hodnota sama o sobě představuje významný hlukový zdroj, a to bez ohledu na následný výpočtový útlum, přičemž v kontextu vzdálenosti cca 15 metrů od chráněného venkovního prostoru staveb pro bydlení nelze takový údaj považovat za marginální.

Oznámení však neobsahuje konkrétní údaj o počtu jednotlivých jednotek, o akustickém výkonu každé z nich, o jejich režimu provozu ani o tom, zda jsou uvažovány v nepřetržitém, tedy i nočním provozu, což je u chladicích zařízení běžné. Není zřejmé, zda byl posuzován výskyt tonálních či nízkofrekvenčních složek hluku, které podléhají přísnějším hygienickým limitům. Dokumentace rovněž nedokládá, že by bylo provedeno měření stávající akustické situace v území, z něhož by bylo možné vycházet při modelování budoucího stavu. Hodnocení tak působí jako obecné, standardizované zpracování pro běžnou vzdálenost zástavby, nikoli jako odborné vyhodnocení situace těsného kontaktu obchodního objektu s rodinnými domy.

Zcela absentuje podrobné vyhodnocení kumulativního působení všech stacionárních zdrojů hluku v jejich součtu, a to jak mezi sebou navzájem, tak v kombinaci s hlukem z dopravy generované provozem prodejny a parkoviště o kapacitě 123 stání. Právě noční provoz kompresorů a střešních VZT jednotek bývá u obdobných staveb dominantním zdrojem rušivého hluku. Bez

detailního, transparentního a konzervativně nastaveného akustického posouzení nelze odpovědně tvrdit, že vliv záměru je nevýznamný.

Dopravní problematika je v oznámení pojednána rovněž nedostatečně. Lokalita je dotčena nedokončeným obchvatem města, přičemž komunikace v ulici Družstevní již nyní plní funkci jeho části a je významně zatížena tranzitní dopravou. Umístění obchodního zařízení s kapacitou 123 parkovacích míst v takto zatíženém území představuje další významný zdroj dopravy, jehož dopady nelze redukovat na pouhý nárůst počtu vozidel bez hlubší analýzy vlivu na hlukovou situaci, bezpečnost pěších a cyklistů a celkovou kapacitní únosnost komunikační sítě. Oznámení však nepředkládá přesvědčivé a konkrétní vyhodnocení těchto aspektů v jejich reálném kontextu.

Dalším zásadním okruhem je vodní režim území. Původní funkční využití plochy jako sídelní zeleně ochranné – příměstského parku – mělo retenční, ekologickou a klimatickou funkci. Realizace obchodního objektu a rozsáhlých zpevněných ploch včetně parkoviště pro 123 vozidel zásadním způsobem mění vsakové poměry, odtokové charakteristiky i mikroklima lokality. Dokumentace však nepředkládá dostatečně konkrétní a doložené řešení zasakování srážkových vod ani vyhodnocení možného vlivu na hladinu podzemní vody. V území se nacházejí studny, jejichž vydatnost a kvalita mohou být změnou vodního režimu dotčeny. Tato otázka není v oznámení řešena s náležitou odbornou hloubkou a opatrností, přestože se jedná o zásah do práv vlastníků sousedních nemovitostí.

Z hlediska územně plánovací dokumentace je nezbytné posoudit skutečný soulad záměru s regulativy plochy OK – komerční vybavenost. Územní plán výslovně vylučuje využití, které by z pohledu hluku, prašnosti či jiných externalit mělo negativní dopady na pohodu bydlení v sousední rezidenční lokalitě. Stanoví maximální výšku budov 10 m nad úroveň terénu, požaduje respektování měřítka okolní zástavby, dodržení koeficientu zastavění  $KZ = 0,35$  a realizaci izolační a doprovodné zeleně. Je nezbytné doložit skutečnou výšku objektu včetně všech technologických nástaveb a zařízení v nejvyšším bodě, stejně jako přesné vyčíslení zastavěných a zpevněných ploch. Územní plán rovněž předpokládá, že objekt bude plnit funkci hlukové a optické bariéry vůči bytové zástavbě. Dokumentace však nepředkládá přesvědčivé vyhodnocení, zda navržené dispoziční řešení tuto ochrannou funkci skutečně naplňuje, ani zda nebyla opomenuta možnost alternativního, například otočeného řešení objektu, které by ochranu obytné zástavby posílilo.

V neposlední řadě je nutno poukázat na procesní rozměr věci. Změna územního plánu vytvořila rámec pro realizaci obchodního komplexu, jehož zastavěná plocha může dosahovat nebo překročit limit  $6\,000\text{ m}^2$  dle bodu 110 přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. (již v této fázi jsem podávala námitku, aby byly vyhodnoceny veškeré synergické a kumulativní vlivy, námitka byla zamítnuta). Pokud je tento limit naplněn, jedná se o záměr podléhající posuzování dle uvedeného zákona. V situaci, kdy záměr generuje významnou dopravu, zahrnuje technologické zdroje hluku s deklarovaným akustickým výkonem 78 dB a zásadně mění charakter území z ochranné zeleně na intenzivní komerční využití, nelze bez podrobného a plnohodnotného posouzení odpovědně uzavřít, že vlivy jsou nevýznamné.

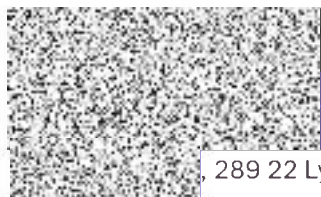
Souhrnně konstatuji, že oznámení záměru je v klíčových částech zpracováno obecně, bez dostatečné konkretizace a bez náležitého zohlednění specifik dané lokality, zejména těsného kontaktu s rodinnými domy ve vzdálenosti cca 15 metrů. Takto zpracované podklady neumožňují učinit kvalifikovaný závěr o nevýznamnosti vlivů a neobstojí z hlediska požadavků na přezkoumatelnost rozhodnutí správního orgánu.

Z uvedených důvodů navrhuji, aby příslušný úřad rozhodl, že záměr bude dále posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb., tedy aby byla zpracována dokumentace EIA v plném rozsahu, která se

podrobně a transparentně vypořádá s hlukovou problematikou včetně měření stávajícího stavu s kumulativními dopady dopravy, s vodohospodářskými aspekty a s reálným vlivem záměru na kvalitu bydlení v dotčené lokalitě.

**S pozdravem,**

V Lysé nad Labem dne 20. 2. 2026



, 289 22 Lysá nad Labem

↓