

V Praze dne: 11. 5. 2026
Číslo jednací: 064806/2026/KUSK
Spisová značka: SZ_044411/2026/KUSK/7
Vyřizuje: Ing. Markéta Vytisková / l. 685
Značka: OŽP/MV

Krajský úřad Středočeského kraje
OŽPaZ
Oddělení EIA

Vyjádření KÚSK OŽPaZ ke zjišťovacímu řízení záměru „UrbanBox Park Kozomín“ v k. ú. Kozomín

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako dotčený orgán ke zjišťovacímu řízení záměru „UrbanBox Park Kozomín“ v k. ú. Kozomín, 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 výstavba 4 hal o souhrnné zastavěné ploše 7 568 m² s celkem 55 nájemními jednotkami, které budou sloužit živnostníkům a malým a středním podnikům k vykonávání jejich podnikatelských činností pro komerčně – obchodně – skladovací účely. Celková rozloha záměru (dotčeného území) na parcele č. 299/110 v k.ú. Kozomín je 19 030 m², zahrnuje také 128 parkovacích stání, komunikace, chodníky a zeleň.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4, písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (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. 094862/2025/KUSK ze dne 10. 07. 2025 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.

Oproti předchozí fázi projednávání záměru nedošlo vzhledem k jeho umístění, charakteru a rozsahu k významné změně koncepce z hlediska vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000.

Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 4 a následujících zákona č. 114/1992 Sb. sděluje, že z pohledu ostatních zájmů hájených orgánem ochrany přírody, zejména z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, již byl záměr posouzen stanoviskem orgánu ochrany přírody pod č.j. 118765/2025/KUSK ze dne 11. 09. 2025 a toto stanovisko **zůstává nadále v platnosti.**

- **Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“)**
(Ing. Nad'a Michaela Rašáková, l. 842)

Dle předložené projektové dokumentace posuzovaný záměr vyžaduje trvalý zábor pozemku parc.č. 299/110 v k.ú. Kozomín vedeným v katastru nemovitostí s druhem pozemku orná půda v III. třídě ochrany o výměře 1,9030 ha (zastavěná plocha 1,5798 ha), který je součástí zemědělského půdního fondu.

Záměr je vymezen na ploše funkčního využití SK – občanské vybavení komerční (plocha označena Z 24) změnou č. 4 územního plánu obce Kozomín. Výše zmíněný záměr je v souladu s územně plánovací dokumentací.

Před vydáním územního a stavebního rozhodnutí je nutné požádat orgán ochrany ZPF, o souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF podle ust. § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF a v souladu s ust. § 3 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném enviromentálním stanovisku.

K vydání jednotného enviromentálního stanoviska dle výměry dle zákona o ochraně ZPF bude příslušný Krajský úřad Středočeského kraje.

- **Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 201/2012 Sb.“)**
(Ing. Jana Vlková, l. 522)

Předmětem záměru je výstavba 4 hal v k.ú. Kozomín s celkem 55 nájemními jednotkami, které budou sloužit pro komerčně – obchodně – skladovací účely (např. sklady eshopů, skladové prostory, půjčovna zahradní a stavební techniky nebo zázemí dílny drobných řemeslníků a jiné podnikatelské aktivity menších subjektů). Součástí záměru bude také vybudování 128 parkovacích stání, komunikace, chodníků a výsadba zeleně. Zdrojem tepla pro vytápění objektu budou tepelná čerpadla. Administrativní prostory budou vytápěné vnitřní kazetovou jednotkou, ostatní prostory jako šatna, sprcha budou vytápěné el. přímotopem.

Dle předložené dokumentace není součástí záměru žádný zdroj znečišťování ovzduší, uvedený v příloze č. 2 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší. Pouze tedy upozorňujeme, že pokud by v rámci záměru vznikl zdroj (např. technologie) uvedený v příloze č. 2 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, nebo byl instalován spalovací zdroj s tepelným příkonem vyšším než 300 kW, vydává závazná stanoviska (vydáváná v rámci JES) a povolení provozu tohoto zdroje krajský úřad.

Z hlediska kvality ovzduší má být záměr umístěn v lokalitě, kde nejsou dle map pětiletých klouzavých průměrů imisních koncentrací, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem, překračovány imisní limity žádné ze sledovaných znečišťujících látek (pětiletý průměr 2020–2024).

Stavební činnost, která bude spojená s tímto projektem, může být výrazným zdrojem prašnosti, především tuhých znečišťujících látek (PM_{10} a $PM_{2,5}$), proto je nutné při provádění stavebních činností uplatnit taková opatření, která povedou k jejímu omezení. Opatření jsou uvedena v metodickém pokynu Ministerstva životního prostředí České republiky ke stanovování podmínek k omezení emisí ze stavebních strojů a z dalších stavebních činností a dále v příloze č. 10 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění. Realizace některých těchto opatření povede k omezení prašnosti v místě provádění stavby a tím dojde ke snížení vlivů záměru na kvalitu ovzduší v dotčené lokalitě. K nejefektivnějším patří např. očišťování kol nákladních automobilů před výjezdem ze staveniště na dopravní komunikace, minimalizace délky tras staveništní dopravy (výběr nejbližší skládky a deponií zeminy). Zakrývat prašný stavební materiál při převozu na stavbu či izolovat prostory stavby od okolní zástavby. Za suchého počasí případně provádět skrápění areálu stavby. Ve fázi provozu budou přijata opatření k omezení prašnosti (např. pravidelná údržba areálu, omezená rychlost vozidel v areálu, výsadba areálové zeleně).

Z předložené rozptylové studie vyplývá, že posuzovaný záměr bude mít na ovzduší malý vliv. Vypočtené imisní příspěvky koncentrací sledovaných látek nepovedou v zájmové oblasti k překročení stanovených

imisních limitů. Na základě zhodnocení v úvahu připadajícího vlivu na ovzduší lze konstatovat, že posuzovaný záměr je z hlediska platných pravidel přijatých pro ochranu ovzduší v daném prostředí únosný.

- **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)**

(RNDr. Zdeněk Pluháček, l. 811)

Z hlediska nakládání s odpady konstatujeme, že 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 zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 224/2015 Sb.“) a z hlediska zákona č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů**

(Mgr. Petra Belešová, l. 808)

Předkládaný záměr UrbanBox Park Kozomín zahrnuje výstavbu 4 hal o souhrnné zastavěné ploše 7 568 m² s celkem 55 nájemními jednotkami, které budou sloužit pro komerčně – obchodně – skladovací účely. Celková rozloha záměru (dotčeného území) na parcele č. 299/110 v k.ú. Kozomín je 19 030 m², zahrnuje také 128 parkovacích stání, komunikace, chodníky a zeleň.

Hala SO 01 1 786 m² – 16 jednotek

Hala SO 02 1 375 m² – 12 jednotek

Hala SO 03 2 177 m² – 11 jednotek

Hala SO 04 2 230 m² – 16 jednotek

Technický objekt 118 m²

Parkoviště 1 610 m²

Chodníky a komunikace 6 502 m²

Celkem15 798 m² zastavěné plochy

Předpokládané využití je obchodně / komerčně / skladovací účel: např. sklady eshopů, skladové prostory, půjčovna zahradní a stavební techniky nebo zázemí dílny drobných řemeslníků a jiné podnikatelské aktivity menších subjektů, bez zřízení stálého pracovního místa a bez nákladní dopravy (vjezd povolen lehkým nákladním automobilům do 7 m délky).

Zásobování pitnou vodou pro provoz záměru bude zajištěno přípojkou k veřejnému vodovodu. Potřeba pitné vody je vypočtena na 6,3 m³/den a 2 250 m³/rok, odpadní splašková voda bude svedena na ČOV Kozomín na p. č. 218. Dešťová kanalizace bude ze střech a zpevněných ploch areálu vedená do retenční nádrže. Před retenční nádrží bude umístěná nádrž sloužící pro zálivku zeleně v areálu. Ze zpevněných ploch a parkovacích míst bude voda svedená přes ORL a následně bude odtékat do retenční nádrže. Retenční nádrž je navržena na objem 100 leté vody (751,5 m³) a následný regulovaný odtok (5,7 l/s) do toku Černávka. Nepředpokládá se vznik technologických vod. Kvůli vysoké souvislé hladině podzemní vody není možné počítat se zasakováním. V případě pronájmu jednotky s potřebou a produkcí technologických vod bude nájemce dodržovat platnou smlouvu s provozovatelem kanalizace a kanalizační řád, případně musí být samostatně posouzeno.

Zájmová oblast není součástí chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV), ochranných pásem vodních zdrojů, ani pásma ochrany přírodních léčivých zdrojů nebo zdrojů minerálních vod. V prostoru se rovněž nenachází objekty pozorovací sítě podzemních a povrchových vod ČHMÚ. Předmětný záměr se nachází mimo stanovené ZÚ a AZZÚ.

VODA

Zájmy chráněné vodním zákonem v kompetenci KÚSK nejsou dotčeny. Bez připomínek.

PZH

Předmětný záměr se nachází na hranici zóny havarijního plánování Areálu chemických výroby Kralupy nad Vltavou. Předmětný záměr se nachází mimo dosah havarijních projevů objektů zařazených dle zákona o PZH do sk. A, nebo B.

Navzdory výše uvedenému Krajský úřad důrazně doporučuje věnovat zvýšenou pozornost řešení dopravního napojení, které doporučujeme řešit ve spolupráci s provozovateli:

- **ORLEN Unipetrol RPA, s.r.o., Záluží 1, 436 01 Litvínov**
- **SYNTHOS Kralupy, a.s., O. Wichterleho 810, 278 01 Kralupy nad Vltavou,**

neboť zvýšením dopravního provozu v přímé návaznosti s realizací záměru bude s největší pravděpodobností dotčena komunikace procházející zónou havarijního plánování a dosahem havarijních projevů objektů výše uvedených provozovatelů. Tato skutečnost by tak fakticky znamenala možné navýšení míry rizika a zhoršení možných následků závažné havárie některého z dotčených objektů zařazených dle zákona o PZH.

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

Ing. Simona Jandurová
vedoucí odboru životního prostředí a zemědělství

v z. Ing. Hana Švingrová
vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí