

Praha: 10. 7. 2026
Číslo jednací: 044411/2026/KUSK
Spisová značka: SZ_044411/2026/KUSK/15
Vyřizuje: Ing. Markéta Vytisková / l. 685
Značka: OŽP/MV

Dle rozdělovníku

ROZHODNUTÍ – ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ DORUČOVANÉ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, 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, v platném znění (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

„UrbanBox Park Kozomín“, k.ú. Kozomín

nemůže mít významný vliv na životní prostředí a nebude posuzován podle zákona.

Identifikační údaje:

Název záměru: UrbanBox Park Kozomín

Zařazení záměru dle přílohy č. 1 zákona:

- kategorie II bod 106 – Výstavba skladových komplexů s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu, kde limit je stanoven 10 tis. m²

Oznamovatel: UrbanBox Parks Czech Republic s.r.o., Navrátilova 667/4, Nové Město, 110 00 Praha

IČO oznamovatele: 22267981

Zpracovatel oznámení: Mgr. Barbora Janíčková, Okružní 48, 391 55 Chýnov – Záhostice

Kapacita (rozsah) záměru:

Celkem rozloha areálu – 19 030 m²

Celkem zastavěných ploch – 7 686 m²

Celkem zpevněných ploch – 15 798 m²

Celkem ozeleněné plochy – 3 232 m²

Počet jízd generovaných záměrem – 509 vozidel za 24 hod

Počet parkovacích stání – 128

Umístění záměru: kraj: Středočeský
okres: Mělník
obec: Kozomín
k. ú.: Kozomín

Zájmová lokalita se nachází na pozemku p.č. 299/110.

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:

Předmětem záměru je vybudování komerční zóny, o 4 halách s předpokládaným obchodně/komerčně/skladovacím využitím. Stavba je plánována do dvou etap, po dvou halách. Tyto haly budou děleny na různě velké nájemní jednotky o celkovém počtu 55. Každá z hal bude mít nájemní jednotku s kancelářským vestavkem, jinak se jedná o prázdné haly. Účel těchto jednotek zatím není znám, protože je investor zamýšlí následně pronajímat dalším subjektům. Pokud by některá byla obsazena záměrem naplňující dikci některého z bodů přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., bude rovněž podléhat postupům podle tohoto zákona. Záměr počítá se zábořem pozemku p.č. 299/110 v k.ú. Kozomín, který je veden jako orná půda.

Provoz

Předkládaný záměr je souborem nájemních jednotek, které investor zamýšlí následně pronajímat, tedy v tuto chvíli se jedná o prázdné haly. Předpokládané využití je v oblasti obchodu, služeb, drobné výroby, montáže a doplňkového skladování souvisejícího s hlavní činností. Provozní doba jednotlivých provozoven zatím není známa, nicméně se předpokládá využití, které nebude svým charakterem rušivé. Oznamovatel předpokládá, že přibližně bude zaměstnáno v objektu SO01 25 osob, SO02 18 osob, SO03 20 osob a SO04 25 osob.

Možnost kumulace s jinými záměry: V zájmové lokalitě záměru je aktuálně připravován záměr Retail Park II, na který je předkládaný záměr navázaný. Dále jsou v širším okolí realizovány nebo připravovány další záměry, jejichž dopravní napojení je směřováno na dálnici D8. V rámci předložené hlukové studie je využit jako podklad záměr Dostavba průmyslového areálu Úžice a Chvatěruby, tedy v té době známé záměry jsou tomto podkladu započítány a kumulace je hodnocena. Pro hodnocení kumulace vlivů byl v rozptylové i hlukové studii zahrnut i paralelně připravovaný záměr Retail Park II a jím generované vlivy.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru:

Záměr představuje výstavbu komerčně – obchodně – skladovacího areálu s 55 nájemními jednotkami, technickým zázemím, chodníky, parkovištěm a obslužnými komunikacemi. Konkrétně by šlo o 4 halové objekty SO01-SO04, objekty trafostanice, kontejner se sociálním zázemím, přístřešek na popelnice, reklamní pylon, schránky, vnitroareálové komunikace a zpevněné plochy a oplocení areálu.

Haly SO01 a SO04 jsou koncipovány jako dvoulodní haly, shodně po 16 jednotkách, haly SO02 a SO03 jsou koncipovány jako jednolodní, a to po 12, resp. 11 jednotkách. Hala SO03 je přístupná pouze ze severovýchodní strany, ostatní jsou přístupné ze dvou stran.

Haly jsou založeny na hlubinných železobetonových pilotách, nosná konstrukce je z železobetonového skeletu, opláštění je provedeno ze sendvičových panelů, fasádní otvory budou z hliníkových oken a dveří, zateplených hliníkových vrat. Střecha je navržena s 3% spádem, dále jsou na ní umístěny světlíky. Fasáda bude tvořena kombinací antracitové a stříbrné barvy.

Jednotky budou vybaveny osvětlením, přirozeným větráním, na střeše bude osazeno tepelné čerpadlo, jednotky bez vestavků budou mít přípravu v podobě napojovacích bodů kanalizace, přípojky vody, datových rozvodů a rozvaděče.

Stavba je plánována na etapy – v první etapě by došlo k výstavbě hal SO03 a SO04, veškerých komunikací přiléhajících k těmto objektům, průjezdové komunikace, prodloužení vodovodního řadu, přípojka vody, splaškové kanalizace, přípojka VN a trafostanice, retenční nádrž, dešťové zahrady,

požární nádrž a přípojka datového vedení. V druhé etapě pak haly SO01 a SO02 a jejich dopojení na stávající infrastrukturu.

Každá jednotka bude napojena na areálovou splaškovou kanalizaci, která bude gravitačně svedena do přečerpávací stanice. Odtud bude výtlačkem vedena do ČOV Kozomín. Produkce odpadních vod ze záměru se předpokládá 42 EO, tedy 6,3 m³/den, 2 250 m³/rok. Vzhledem k stávající nedostatečné kapacitě ČOV je právě přistoupeno k etapizaci záměru. Provozovatelem ČOV Kozomín je v současné chvíli povoleno připojení garantované kapacity 3 m³/den. Po intenzifikaci ČOV bude dostavěna 2. etapa a také připojena na ČOV.

Dešťová kanalizace je řešena samostatně, voda je vedena do retenční nádrže, která je dimenzována na 100letý déšť, cca 754 m³. Před retenční nádrží je umístěná akumulární nádrž o objemu 226 m³ sloužící pro opětovné využití dešťové vody – zálivka. Celkový objem retence je tak 980 m³. Voda z retenční nádrže bude regulovaně vypouštěna do potoku Černávka. Zároveň jsou navrženy dešťové zahrady, které budou realizovány na ploše 634 m².

Na vybraných fasádách bude realizována treláž pro popínání fasády zelení: SO01 – SZ fasáda, SO02 – SZ fasáda, SO03 – JV fasáda a SO04 – JV fasáda.

Odůvodnění

1. Odůvodnění vydání rozhodnutí a úvahy, kterými se příslušný úřad řídil při hodnocení zásad uvedených v příloze č. 2 zákona a informací obsažených v bodě D.4 přílohy č. 3 zákona

Krajský úřad Středočeského kraje obdržel dne 26. 3. 2026 oznámení záměru „UrbanBox Park Kozomín“, jehož oznamovatelem je UrbanBox Parks Czech Republic s.r.o., Navrátilova 667/4, Nové Město, 110 00 Praha, IČO: 22267981. Na základě plné moci zpracovala oznámení Mgr. Barbora Janíčková, Okružní 48, 391 55 Chýnov – Záhostice.

Oznámení bylo Krajským úřadem v řádném termínu rozesláno k vyjádření příslušným orgánům státní správy, dotčeným samosprávným celkům a dalším subjektům. Informace o projednávání záměru oznámení byla vyvěšena mj. na úřední desce Středočeského kraje – <https://stredoceskykraj.cz/> ode dne 8. 4. 2026 a na příslušných internetových stránkách, v informačním systému EIA na stránkách CENIA. – [Informační systém EIA](#) pod kódem STC2900.

Na úřední desce obce Kozomín byla informace o oznámení záměru zveřejněna.

V souladu s §7 zákona bylo provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí a zda bude posuzován podle zákona. Příslušným úřadem k provedení zjišťovacího řízení byl v souladu s § 22 písm. a) zákona Krajský úřad Středočeského kraje.

Termín pro vyjádření podle § 6 odst. 6 zákona uplynul dne 11. 5. 2026. K vyjádřením zaslaným po lhůtě dle § 6 odst. 6 zákona příslušný úřad nepřihlíží.

K Oznámení záměru obdržel orgán EIA v zákonné 30denní lhůtě vyjádření Středočeského kraje, Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje (KÚSK), Krajské hygienické stanice (KHS) Středočeského kraje a Městského úřadu Kralupy nad Vltavou.

Krajská hygienická stanice uvedla, že není nutné záměr posoudit dle zákona, pokud budou splněny dvě podmínky. První z nich je, že musí být splněna protihluková opatření uvedená v bodě 6 hlukové studie, čímž bude deklarováno, že záměr nebude zdrojem hluku, který by překračoval hygienické limity. Druhou je pak po realizaci záměru provedení ověření závěrů hlukové studie měřením hluku v denní a noční době v referenčních bodech, které budou stanoveny po dohodě s KHS. Městský úřad v Kralupech nad Vltavou upozorňuje na trvalý zábor ZPF, který je z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., přípustný pouze za předpokladu, převažuje-li veřejný zájem nad zájmem ochrany ZPF, případně je nezbytné takové zábory omezit na minimum.

Krajský úřad také obdržel vyjádření veřejnosti od K. R., M. P., B. S., a L. G. Dále pak také od spolků Hlasy Kozomína, z.s., Koridor D8, z.s. a Společenství vlastníků Kozomín 81. Tato vyjádření byla převážně stejného charakteru a zejména se jednalo o vyjádření k vlivům z dopravy, hlavně intenzity

dopravy, rozporování závěrů hlukové a rozptylové studie vzhledem k údajně vadnému podkladu – dopravní studii. Komentován je i vliv na pěší a cyklisty, variantní řešení, odpadové hospodářství, veřejné zdraví, vypouštění vody a nedostatečnost navržených adaptačních a kompenzačních opatření. Závěrem byl vznesen požadavek na posouzení dle zákona.

Po zvážení relevantnosti připomínek vzešlých z průběhu zjišťovacího řízení, obdržených vyjádření a samotného oznámení záměru došel příslušný úřad k závěru, tak jak je uvedeno ve výrokové části, že předkládaný záměr nemůže mít významný vliv na životní prostředí a nepodléhá dalšímu posuzování dle příslušného zákona. Celkový přehled všech vlivů a zhodnocení jejich významnosti viz dále bod 1.1., 1.2. a 1.3. odůvodnění rozhodnutí.

V rámci zjišťovacího řízení příslušný úřad vyhodnotil záměr dle kritérií uvedených v příloze č. 2 zákona, tedy posoudil záměr z hlediska charakteru, rozsahu, umístění a předpokládaných vlivů na životní prostředí a obyvatelstvo. Zpracované oznámení podalo dostatečný přehled o možných vlivech záměru na životní prostředí a veřejné zdraví, v průběhu zjišťovacího řízení se neobjevily překážky, které by z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví bránily realizaci předmětného záměru v dané lokalitě.

1.1. Charakteristika záměru

Předmětem záměru je vybudování komerční zóny, o 4 halách s předpokládaným obchodně/komerčně/skladovacím využitím. Tyto haly budou děleny na různé velké nájemní jednotky o celkovém počtu 55. Každá z hal bude mít nájemní jednotku s kancelářským vestavkem, jinak se jedná o prázdné haly. Účel těchto jednotek zatím není znám, protože je investor zamýšlí následně pronajímat dalším subjektům. Pokud by některá byla obsazena záměrem naplňující díkci některého z bodů přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., bude rovněž podléhat postupům podle tohoto zákona. Předpokládají se provozovny e-shopů, půjčovny zahrani a stavební techniky, skladové prostory, poskytování služeb a jiné podnikatelské aktivity menších subjektů, bez nákladní dopravy. Vjezd do areálu bude povolen pouze lehkým nákladním automobilům do 7 m délky. Stavba hal je plánována do dvou etap, po dvou halách, a to vzhledem ke stávající kapacitě ČOV Kozomín.

Záměr počítá se zábořem pozemku p.č. 299/110 v k.ú. Kozomín, který je veden jako orná půda. Záměr předpokládá zábor 15 798 m², které budou zastavěny – samotné haly budou na 7 686 m², parkoviště o rozloze 1 610 m², ostatní zpevněné plochy (komunikace, chodníky) 6 502 m² a zeleň na 3 232 m².

Předpokládaná doprava vyvolaná záměrem investora je 509 vozidel za 24 hodin. Dopravní napojení je projektováno ze severní strany, přes pozemek p.č. 299/29 v k.ú. Kozomín, na kterém je plánován záměr Retail Parku II, a pak dále na ulici Rudolfa Diesla. Proto byla v rámci záměru posuzována kumulovaná doprava se záměrem Retail Parku II, která byla dohromady vypočtena na 1 460 průjezdů vozidel za 24 hod.

Okolí záměru je stabilizované, signifikantní je dálnice D8 a navazující skladově průmyslová zóna. V lokalitě jsou i další záměry v různém stavu rozpracovanosti – Retail Park II, Retail Park I, logistický park Úžice, dostavba průmyslového areálu Úžice a Chvatěruhy, Logistická hala Kozomín, Bydlení Úžice – východ a sever, komerční a skladový areál Postřižín (Eurofrost, mrazárna 2), Areál pro sběr a výkup stavebních odpadů, Areál pro třídění a drcení stavebních odpadů Červená Lhota, Dobývací prostor Dřínov, výstavba rodinných domů v Kozomíně, bydlení Úžice západ a výstavba rodinných domů v Postřižíně.

V první etapě realizace projektu je plánována výstavba hal SO03 a SO04, veškerých komunikací přiléhajících k těmto objektům, průjezdnou komunikaci, prodloužení vodovodního řadu, přípojky vody, splaškové kanalizace, přípojka odvodu dešťové vody, retenční nádrž, kompletní realizace dešťových zahrad, požární nádrže, přípojky VN, trafostanice, přípojky datového vedení. Realizována bude také přístupová cesta skrz areál Retail Parku II, přistavěn bude i kontejner se sociálním zázemím a přístřešky pro odpad vystavěných hal. V druhé etapě pak budou vystavěny objekty SO01 a SO02, dopojeny veškeré inženýrské sítě, kontejnery sociálního zázemí a přístřešky pro odpad pro zbylé haly.

Každá z jednotek bude mít vlastní tepelné čerpadlo, které bude umístěno na střeše objektu, a to bude zdrojem vytápění. V současnosti se umístění fotovoltaiky na střechách neuvažuje, nicméně konstrukce střech její případnou instalaci umožňuje. Větrání objektů bude zajištěno odtahovými ventilátory

ze sociálního zázemí, obchodní jednotky budou osazeny protidešťovými žaluziemi a pod stropem odvodním potrubím s výfukem nad střechu. Kanceláře budou větrány přirozeně okny.

S odpady produkovanými během stavební činnosti i provozu bude nakládáno v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů. Odpadové hospodářství je založeno na hierarchii nakládání s odpady, není předpokládán vznik nebezpečných odpadů. Vytríděné odpady budou předávány specializovaným firmám k recyklaci. V rámci období výstavby mohou vznikat odpady skupiny 17, odpad z používání nátěrových hmot a těsnících materiálů skupiny 08, obaly skupiny 15 a odpady podobné komunálním skupiny 20). Za způsob nakládání s odpady při výstavbě je zodpovědný jejich původce – stavební firma. Během provozu se předpokládá vznik těchto odpadů: 15 01 01 O Papírové a lepenkové obaly, 15 01 02 O Plastové obaly, 15 01 06 O Směsné obaly a 20 03 01 O Směsný komunální odpad.

Každá jednotka bude napojena na areálovou splaškovou kanalizaci, která bude gravitačně svedena do přečerpávací stanice a odtud vedena do ČOV Kozomín. Celková produkce odpadních vod pro celý záměr je na úrovni 42 EO, objem pak 6,3 m³/den. Pro tuto chvíli je provozovatelem ČOV Kozomín garantována kapacita 3 m³/den. Dostavba druhé etapy je plánována po intenzifikaci ČOV.

Kanalizace v areálu je řešena jako oddělená, dešťové vody ze střech jsou svedeny do retenční nádrže, ze zpevněných ploch jsou vedeny přes odlučovač ropných látek také do retenční nádrže. Retenční nádrž má projektovanou kapacitu 754 m³, což je s rezervou dimenzováno na 100letou srážku. Dále bude instalována akumulací nádrž o objemu 226 m³, voda z ní je plánována pro opětovné využití – závlaku zeleně. Voda z retenční nádrže bude výtlakem regulovaně (max 5,7 l/s) přepouštěna do potoka Černávka – napojení bude přes p. č. 299/109, 332/10 a 184/4, 175/4 do potoka na p. č. 352/24, vše v k. ú. Kozomín.

Voda z průjezdné komunikace bude pomocí drenážního systému sváděna do kořenového prostoru přilehlých stromů. Parkovací stání jsou navržena z betonové dlažby uložené do drenážních ecorastr bloků a částečně v místě běžně nepojížděném koly bude rastrový blok se šterkem, odvodnění těchto ploch je pomocí zasakování do podloží, kde bude umístěna pojistná drenáž pro případ překročení bazální zvodně. Z těchto ploch bude voda přirozeně stékat do dešťové zahrady na východní straně pozemku, která bude sloužit pro zachycení vody, její využití rostlinami, zužitkování v podobě odparu / vsaku a udržování přirozené hladiny podzemní vody. Celková plocha dešťových zahrad bude 634 m². Průlehy budou mít pro případ přívalových srážek bezpečnostní přepad vypádaný do akumulací nádrže.

Projekt vedle výše uvedených dešťových zahrad zahrnuje výsadbu stromového a keřového patra na travnatých plochách, dále je plánováno ozelenění vybraných fasád pomocí treláží a popínavých rostlin.

Předkládaný záměr klade nárok na zábor ZPF, a to v rozsahu celého pozemku p. č. 299/110 v k.ú. Kozomín. Tento pozemek je v katastru nemovitostí veden jako orná půda, s třídou ochrany III, tedy půdy průměrně produkční, využitelné v územním plánování. V rámci platného územního plánu Kozomín je pozemek zařazen v zastavitelném území s funkčním využitím občanská vybavenost komerční. V následujícím kroku bude požádáno o odnětí pozemku ze zemědělského půdního fondu. V rámci záměru bude provedena skryvka ornice, která bude částečně využita v místě záměru k ozelenění, z většiny bude odvezena na jiné pozemky v souladu se souhlasem k odnětí. Záměrem nedochází k záboru lesních pozemků a ani se nedotýká ochranného pásma lesa.

V období výstavby bude spotřebovávána voda pro přípravu maltových a betonových směsí, postřicích tuhnoucího betonu, postřicích proti prašnosti a čištění stavebních strojů a automobilů před výjezdem na veřejné komunikace atd. Dále bude voda spotřebovávána pracovníky stavby (pitná voda, sociální zařízení stavenišť). Potřeba vody v průběhu výstavby bude upřesněna v projektu pro stavební povolení. Pitná voda během provozu záměru bude přivedena přípojkou k veřejnému vodovodu. Potřeba pitné vody je vypočtena na 6,3 m³/den, tedy 2 250 m³/rok.

Záměr předpokládá nároky na elektrickou energii odpovídající instalovanému příkonu 1,35 MW, haly budou vytápěny pomocí tepelných čerpadel. V rámci záměru instalace fotovoltaiky není uvažována, nicméně střešní konstrukce tuto variantu umožňuje.

Záměr není umístěn v území se zvýšenou biodiverzitou.

Předmětný záměr nepředstavuje realizaci stavby nebo technologie, která by souvisela s nebezpečnými procesy či procesy, které by nesly významné riziko environmentálních havárií. Během provozu nebude

nakládáno s nebezpečnými chemickými látkami, či látkami závadnými vodám. Nebudou také produkovány nebezpečné odpady. Možnost vzniku znečištění je spojeno s únikem pohonných hmot a provozních kapalin. S ohledem na toto bude v rámci areálu instalován odlučovač ropných látek. Riziko požáru je sníženo standardními protipožárními opatřeními, včetně zpracování havarijního plánu a jeho dodržování provozovatelem i nájemci areálu.

Při hodnocení rizik pro veřejné zdraví dospěl příslušný úřad k závěru, že se jedná o záměr, který svými vlivy nezatěžuje životní prostředí nad přípustnou mez a jeho realizací nedojde k podstatnému zhoršení stavu v lokalitě jak v oblasti znečištění ovzduší, tak z hlediska hlukové zátěže. Po zhodnocení charakteristiky záměru v souladu s přílohou č. 2 k zákonu je patrné, že zjišťovací řízení prokázalo, že předložený záměr nemůže mít samostatně ani v kumulaci s jinými záměry významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví. Na základě výše uvedeného byl tedy učiněn závěr, který je uveden ve výroku tohoto rozhodnutí.

1.2. Umístění záměru

Záměr je umístěn na pozemku p.č. 299/110 v katastrálním území Kozomín, který je veden jako orná půda, s třídou ochrany III, tedy půdy průměrně produkční, využitelné v územním plánování. V rámci platného územního plánu Kozomín je pozemek zařazen v zastavitelném území, na ploše Z24, s funkčním využitím občanská vybavenost komerční.

Území pro záměr je ohraničeno dálnicí D8, silnicí II/608, areálem Retail Parku I a pozemkem p.č. 300/2 vk.ú. Kozomín, který je veden jako koryto vodního toku umělé.

V rámci zjišťovacího řízení příslušný úřad uvážil parametry území, které může být ovlivněno záměrem. Příslušný úřad tedy uvážil při svém rozhodování stávající a schválené využívání území a priority jeho trvale udržitelného využívání. V rámci zjišťovacího řízení bylo hodnoceno relativní zastoupení, dostupnost, kvalita a schopnost regenerace přírodních zdrojů (včetně půdy, vody a biologické rozmanitosti) v oblasti, včetně její podzemní části. V rámci posouzení schopnosti přírodního prostředí snášet zátěž bylo bráno v úvahu, že zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a ptáčí oblasti, území přírodních parků, prvky ÚSES, území historického nebo kulturního významu se v dotčené lokalitě nevyskytují. Záměr je umístěn mimo dobývací prostory a chráněná ložisková území.

Po zhodnocení umístění záměru v souladu s přílohou č. 2 k zákonu je patrné, že zjišťovací řízení prokázalo, že předložený záměr nemůže mít samostatně ani v kumulaci s jinými záměry významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví, protože nedochází k významnému zásahu do cenných chráněných území. Na základě výše uvedeného byl tedy učiněn závěr, který je uveden ve výroku tohoto rozhodnutí.

1.3. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

Vlivy na obyvatelstvo, ovzduší a hlukovou situaci

Záměr je situován na okraji rozsáhlého průmyslového parku, v těsném sousedství s retail parky. Předpokládanými emisemi do ovzduší jsou tuhé znečišťující částice z výstavby záměru, kdy se bude lpět na opatření zabráňujících nebo omezujících vznik resuspendované prašnosti, a to z odkrývky povrchu, minimalizace spádových výšek při přesypech, skrápění, očista vozidel atd. Postupy se budou řídit příslušným metodickým pokynem MŽP. Dalšími emisemi do ovzduší budou příspěvky z dopravy. S ohledem na množství dopravy byla zpracována Rozptylová studie. Záměr samotný je dopravně napojen přes plánovaný Retail Park II, bez nákladní dopravy – vjezd bude povolen pouze lehkým nákladním automobilům do 7 m délky. Předkládaný záměr počítá s dopravou 509 vozidel za 24 hod, protože se počítá dopravní napojení na Retail Park II byla do Rozptylové studie zahrnuta i doprava vyvolaná tímto záměrem, a to 951 vozidel za 24 hod, celkem tedy 1 460 vozidel za 24 hod. Za jediný zdroj znečišťování ovzduší je považována doprava vyvolaná záměrem. Výpočet emisí znečišťujících látek byl proveden pro pravidelnou síť 567 bodů, dále bylo stanoveno 12 bodů pro objekty s trvalým nebo velmi častým výskytem osob. Pro účel studie byly stanoveny emise NO_x (NO a NO_2), benzen, benzo(a)pyrenu, tuhých znečišťujících látek frakce PM_{10} a $\text{PM}_{2.5}$. Závěrem rozptylové studie je konstatování, že vypočtené imisní příspěvky koncentrací sledovaných látek nepovedou v lokalitě k překročení stanovených imisních limitů, tedy že záměr bude mít na ovzduší malý vliv.

Z hlediska posuzování hluku byla pro záměr vypracována Hluková studie, která krom zdrojů samotného záměru počítá se záměrem Retail Parku II, jejím podkladem je projektová dokumentace záměru, digitální model terénu a údaje ohledně průměrné denní intenzity dopravy na silnici II/608 pro výhledový rok 2027 převzaté z dopravní studie k záměru Dostavba průmyslového areálu Úžice a Chvatěruby. Celkově spolu se záměrem Retail Parku II je počítáno s 1 460 vozidly za den, předpokládá se, že z toho bude 1 360 osobních automobilů a 100 nákladních automobilů za 24 hod. Rozklad dopravy je předpokládán následovně – 152 osobních a 12 nákladních automobilů směřovaných na silnici II/608 a 1 208 osobních a 88 nákladních automobilů směřovaných přes silnici III/0081 na dálnici D8. Dále je uvažováno o stacionárních zdrojích hluku, a to z kondenzačních jednotek, ventilátorů a zdrojů ze záměru Retail Parku II, zvýšená hlučnost je předpokládána i během stavebních prací v souvislosti s výkopovými a zemními pracemi, hutněním, betonováním a manipulací s materiálem. Na základě výsledků výpočtu je určena optimální pracovní doba každého stroje pro zajištění splnění hygienického limitu při souběhu stavebních strojů. Stavební práce budou probíhat výhradně v denní době mezi 7-21 hod, veškeré práce budou probíhat s ohledem na minimalizaci nežádoucího hluku. Zásobování a odvoz materiálu je předpokládán po silnici II/608 a směrem od obydlených oblastí tak, aby se minimalizovalo zatížení místních komunikací. Předpokládá se 10 osobních a 20 nákladních automobilů za pracovní dobu, u této intenzity hluková studie nepředpokládá překročení hygienického limitu. Dle výpočtů studie nedojde k překročení hygienických limitů pro hluk ze stacionárních zdrojů ani pro limity hluku ze silniční dopravy na pozemních komunikacích.

Záměr není zdrojem nadměrných vibrací, jak je výše uvedeno pro záměr byly vypracovány hluková a rozptylová studie pro posouzení vlivu na veřejné zdraví. Závěrem hlukové studie je konstatování, že záměr nezatíží své okolí nadlimitním hlukem a hygienické limity akustického tlaku budou dodrženy. Hluková zátěž, a tím pádem vliv hluku na lidské zdraví, proto nebyl vyhodnocen jako významný. Pro posouzení znečištění ovzduší byla provedena rozptylová studie, jak je uvedeno výše, a jejíž závěr je, že v zájmovém území nedojde vlivem provozu záměru k podstatné změně současných imisních charakteristik území. Na nejbližší bydlící obyvatelstvo budou výše uvedené vlivy pod úrovní limitů v jednotlivých oblastech životního prostředí.

Vliv na změnu klimatu

Záměr plánuje využít 17 % plochy pozemku k ozelenění, dále také pracuje s vertikálním ozeleněním vybraných fasád, a to o rozloze 736 m². Toto vertikální ozelenění pomocí treláží přispívá k začlenění do krajiny, zároveň pak i zachytávání prachových částic, škodlivin atd. Dalším prvkem pro příznivější mikroklima je udržitelné hospodaření se srážkovými vodami. Pro ty je projektována retenční nádrž na úrovni 100leté vody (754 m³) s regulovaným odtokem, dále pak akumulovaný objem 226 m³, který bude využíván pro zálivku. V rámci areálu je navržen systém drenážních prvků, které umožňují cílení přívod dešťové vody do kořenového prostoru stromů a ostatní zeleně. V areálu jsou také navrženy dešťové zahrady, které budou tvořeny trvalkami a keři. V těchto zahradách je substrát tvořen směsí písků a kompostu tak, aby se mohla voda vsáknout a byla přirozeně přečištěna před vstupem do podzemních vod. Tyto mělké terénní prohlubně budou osázeny vegetací, která zadrží a zpomalí odtok vody ze zpevněných ploch, zlepšují tak mikroklima v lokalitě a podporují biodiverzitu. Složení směsi bylin a keřů bude přizpůsobeno místním půdním a klimatickým podmínkám. Stromy a keře budou situovány do travnatých ploch, dále pak alej podél průjezdné komunikace. Záměr nepředpokládá, vzhledem k navrženým opatřením, kumulaci vlivů na změnu klimatu.

Vliv na povrchové a podzemní vody

Vzhledem k vysoké hladině podzemní vody, jejíž ustálená hladina je 1-1,25 m pod současným terénem, není možné využití vsakovacích objektů. Zároveň kvůli podloží není možné vytvoření poldru a plošné zasakování. Řízený odtok je omezen vzhledem k zatrubnění Postřížinského potoka pod obcí Úžice. Záměr tak navrhuje retenční nádrž, která je koncipována na 100letý déšť s regulovaným odtokem a zároveň akumulaci v systému drenáží a vsaku dešťových vod v místě parkovacích stání, průlehu a dešťových zahrad, a to na ploše 634 m². Veškeré vody ze zpevněných ploch a parkovišť jsou

vedeny přes odlučovač lehkých kapalin, do retenční nádrže tak vstupuje již předčištěná voda. Pro záměr byl zpracován hydrotechnický posudek, který konstatuje že plánované stavební úpravy a retenční opatření nemají negativní vliv na odtokové poměry, kumulační průtoky ani průběh povodňových vln. Dále v rámci posudku byla navržena doplňková opatření, tzv. modro-zelená infrastruktura, a to dešťové zahrady, polopropustné konstrukce v místech parkovacích stání (zatravnovací dlažby) a vegetační prvky – popínavá zeleň na fasádách a svedení dešťové vody ke stromům podél komunikací. Tato doplňková opatření byla zpracována do samotného záměru.

Záměr nepředpokládá nakládání s chemickými látkami, znečištění technických vod a riziko havárií bylo vyhodnoceno jako minimální, lze tedy předpokládat, že záměr nebude mít vliv na kvalitu povrchových a podzemních vod.

Splaškové vody z areálu budou svedeny do ČOV Kozomín. Z důvodu nedostatečné kapacity je výstavba záměru plánována do dvou etap, s tím že po navýšení kapacity ČOV bude záměr dostavěn. Vlastník a provozovatel ČOV Kozomín povolil v současné době napojení záměru o garantované kapacitě splaškových vod 3 m³/den.

Vlivy na půdu

Záměr je situován na pozemku p. č. 299/110, který je veden v katastru nemovitostí jako orná půda, s třídou ochrany III, tedy půdy s průměrnou produkční schopností, které lze v rámci územního plánování využít pro výstavbu a jiné nezemědělské způsoby využití. V rámci územního plánu je pozemek veden jako plocha SK/VD – občanská vybavenost komerční.

Pro záměr byl proveden pedologický průzkum, jeho závěrem je konstatováno, že půda je antropogenně ovlivněna, neboť se zde nachází suť a další antropogenní materiál. Ke skrývce byla doporučena vrstva odpovídající horizontu Ap, o mocnosti 0,2 m. Skrytou zeminu bude možno ukládat na deponii pro další využití na ozelenění areálu, přičemž budou činěna taková opatření, aby nedošlo ke znehodnocení či kontaminaci. Případně bude zemina zavážena na plochy k přímému využití.

Vlivy na faunu, flóru a ekosystémy

Záměr se nachází mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy Natura 2000, nezasahuje ani do prvků ÚSES. Zvláště chráněné druhy rostlin nebo živočichů se v nejbližším okolí nevyskytují. V lokalitě záměru nejsou mapovány žádné přírodní biotopy, jedná se o urbanizovanou krajinu, s rozsáhlou průmyslovou zónou. S realizací záměru nejsou kladeny nároky na kácení dřevin rostoucích mimo les. Záměr neklade nároky na zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa ani jeho ochranného pásma.

Záměr představuje dočasnou zátěž během výstavby, a to zvýšenou prašností a hlukem. V oznámení a souvisejících studiích jsou navržena opatření ke snížení tohoto vlivu. Dalším prvkem je světelné znečištění – umístění a parametry venkovního osvětlení budou nastaveny dle platných norem a doporučení.

Vliv záměru tak lze označit mírný a akceptovatelný.

Vliv na krajinný ráz

Záměr je umístěn v lokalitě, která je již antropogenně ovlivněna výstavbou průmyslových areálů. Samotný záměr není viditelný z větších vzdáleností, neboť se jedná o rovinatý terén. Ze západní strany záměr sousedí s již realizovaným záměrem Retail Park I a souvisejícím přivaděčem na dálnici D8. Při jižní straně je pak silnice II/608, podél které je liniová výsadba listnatých dřevin. Tato tak pohledově odcloňuje logistické a průmyslové haly. Podél severovýchodní strany vede pozemek p.č. 300/2, vodní tok. Ze severní strany je plánován záměr Retail Parku II, dále jsou pak další logistické a průmyslové haly a dálnice D8.

Pohled od obce Kozomín je částečně zastíněn zelení podél komunikace II/608, dále jsou záměrem plánovány treláže, v jižním a jihovýchodním okraji areálu pak i dešťové zahrady. V rámci záměru budou provedeny sadové úpravy, tedy bude zvýšena estetická hodnota areálu, zároveň dojde k odclonění pohledovému, hlukovému a prachovému od zastavěné plochy okolních obcí. Lze konstatovat, že vliv na krajinný ráz je málo významný, trvalý a akceptovatelný.

Vliv na hmotný majetek a kulturní památky

Ohledně možného ovlivnění historického a kulturního dědictví, v lokalitě záměru se nenachází žádné objekty historického, kulturního významu. Archeologické nálezy nelze vyloučit, nicméně se jedná o málo pravděpodobné. Vlivy záměru na hmotný majetek a kulturní památky bude během realizace záměru nulový, stejně tak i během provozu záměru.

Přeshraniční vliv

Přeshraniční vliv uvažovaného záměru je z hlediska jeho umístění a charakteru vyloučen.

Za běžného provozu záměru se při dodržování legislativních předpisů a standardních bezpečnostních opatření neočekávají žádná významná rizika pro pracovníky, místní obyvatele ani jednotlivé složky životního prostředí. Základní opatření k prevenci, eliminaci a minimalizaci nepříznivých vlivů záměru na životní prostředí vycházejí ze zákonných požadavků a jsou součástí vlastního záměru. Pro účely prevence, vyloučení nebo kompenzace nepříznivých vlivů záměru je důležité dodržovat veškeré právní předpisy.

V oznámení byly identifikovány a kvantifikovány všechny podstatné předpokládané vlivy záměru, které by mohly negativně působit na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví. Z jejich charakteru a kvantity bylo vyhodnoceno, že nedojde k významnějšímu negativnímu ovlivnění životního prostředí v blízkém ani vzdálenějším okolí. Žádná z jednotlivých složek životního prostředí ani životní prostředí jako celek nebude ovlivněno nad míru trvale udržitelného rozvoje. Z hlediska posouzení dopadů provozu na jednotlivé složky životního prostředí nebyly prokázány žádné vlivy, které by mohly životní prostředí nezvratně poškodit. Provoz bude splňovat veškeré hygienické limity a požadavky právních předpisů v životním prostředí. 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. Z procesu posuzování lze konstatovat, že životní prostředí v dotčené lokalitě jako celek nebude ovlivněno nad únosnou míru.

Všechny výše uvedené a popsané vlivy byly příslušným úřadem uváženy s ohledem na velikost a prostorový rozsah vlivů, povahu vlivů, intenzitu a složitost vlivů, pravděpodobnost vlivů, předpokládaný počátek, dobu trvání, frekvenci a vratnost vlivů, kumulaci vlivů s vlivy jiných stávajících nebo povolených záměrů a možnost účinného snížení vlivů záměru na životní prostředí a veřejné zdraví. Po zhodnocení vlivů záměru v souladu s přílohou č. 2 k zákonu je patrné, že zjišťovací řízení prokázalo, že předložený záměr nemůže mít samostatně ani v kumulaci s jinými záměry významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví.

Příslušný úřad se zabýval podkladem pro provedení zjišťovacího řízení, kterým bylo oznámení záměru. Příslušný úřad se dále podrobně zabýval všemi podněty obdrženy v rámci vyjádření k oznámení záměru. Vypořádání jednotlivých vyjádření je uvedeno v kapitole 3. tohoto rozhodnutí. Souhrnně lze konstatovat, že příslušný úřad neobdržel připomínky tak zásadního charakteru, že by bylo nutné konstatovat významný vliv záměru na některé složky životního prostředí a veřejné zdraví, a tedy nutnost zpracovat dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí. Veškerá provedená hodnocení v rámci oznámení byla učiněna v souladu s aktuálními postupy či doporučeními danými platnými právními předpisy. Na základě oznámení záměru, informací, které jsou příslušnému úřadu známy z jeho úřední činnosti, při respektování kritérií uvedených v příloze č. 2 k zákonu, informací obsažených v bodě D.4 přílohy č. 3 zákona a po vypořádání připomínek v obdržení vyjádřeních, rozhodl příslušný úřad tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí. Příslušný úřad shledal oznámení, včetně všech příloh, jako dostatečný podklad k tomu, aby vyhodnotil, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí. Z hlediska vlivů na jednotlivé složky životního prostředí se příslušný úřad ztotožnil se závěry uvedenými v oznámení. Zjišťovací řízení prokázalo, že předložený záměr nemůže mít samostatně, ani v kumulaci s jinými záměry významný negativní vliv na životní prostředí a veřejné zdraví, a proto příslušný úřad rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

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

- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – vyjádření ze dne 22. 4. 2026, č.j. 057189/2026/KUSK,
- Městský úřad Kralupy nad Vltavou, Odbor životního prostředí – vyjádření ze dne 4. 5. 2026, č.j. 062692/2026/KUSK,
- Krajský úřad Středočeského kraje – vyjádření ze dne 11. 5. 2026, č.j. 064806/2026/KUSK,
- Středočeský kraj – vyjádření ze dne 7. 5. 2026, č.j. 064342/2026/KUSK,
- Vyjádření R.K. ze dne 8. 5. 2026, č.j. 064574/2026/KUSK,
- Vyjádření M.P. ze dne 8. 5. 2026, č.j. 064623/2026/KUSK,
- Vyjádření Hlasy Kozomína, z.s. ze dne 8. 5. 2026, č.j. 064646/2026/KUSK,
- Vyjádření Koridor D8, z.s. ze dne 8. 5. 2026, č.j. 064576/2026/KUSK,
- Vyjádření Společenství vlastníků Kozomín 81 ze dne 8. 5. 2026, č.j. 064685/2026/KUSK,
- Vyjádření B.S. ze dne 8. 5. 2026, č.j. 066347/2026/KUSK,
- Vyjádření L.G. ze dne 8. 5. 2026, č.j. 066363/2026/KUSK.

3. Vypořádání vyjádření obdržených v průběhu zjišťovacího řízení:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje

Dne 08.04.2026 jsme obdrželi vaši žádost o vyjádření ve smyslu § 6 odst. 6 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), k záměru „**UrbanBox Park Kozomín**“. Záměr předložila společnost **UrbanBox Parks Czech Republic s.r.o., Navrátilova 667/4, Nové Město, 110 00 Praha, IČO: 22267981.**

Po zhodnocení souladu předloženého záměru s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon 258“) toto vyjádření:

záměr není nutné posoudit podle zákona s podmínkami:

- 1. musí být splněna protihluková opatření uvedená v bodě 6 hlukové studie, čímž je deklarováno, že záměr nebude zdrojem hluku, který by překračoval hygienické limity ekvivalentních hodnot akustického tlaku uvedené v § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nařízení 272“);**
- 2. po realizaci záměru bude provedeno ověření závěrů hlukové studie měřením hluku v denní a noční době v referenčních bodech, které budou stanoveny po dohodě s KHS. Podmínka je stanovena v souladu s požadavky § 30 zákona 258 a § 12 nařízení 272.**

Odůvodnění

Oznamovatelem záměru je společnost UrbanBox Parks Czech Republic s.r.o., Navrátilova 667/4, Nové Město, 110 00 Praha, IČO: 22267981.

Cílem záměru je výstavba areálu, 4 hal s celkem 55 nájemními jednotkami, které budou sloužit pro komerčně – obchodně – skladovací účely, na parcele č. 299/110 v k.ú. Kozomín, zahrnuje také 128 parkovacích stání, komunikace, chodníky a zeleň. Jedná se o soubor nájemních jednotek, které investor zamýšlí následně pronajímat (o konkrétním účelu haly tedy bude rozhodnuto až v souvislosti s obsazením zájemcem.)

Předpokládané využití je obchodně / komerčně / skladovací účel: např. sklady e-shopů, 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). V areálu jsou navrženy 4 haly s plochou střechou a atikou ve výšce +8,50 m, jednotlivé haly jsou dělené na různé velké nájemní jednotky. Pouze 4 nájemní jednotky jsou osazeny kancelářským vestavkem a sociálním zařízením,

dále budou k dispozici toalety v samostatné buňce mezi budovami. Všechny ostatní jednotky jsou prázdné, s přivedenou přípojkou pitné vody a kanalizace, vhodné k přizpůsobení cílovým nájemcem dle vlastních potřeb.

Dopravní napojení je plánováno ze severní strany přes pozemek p.č. 299/29, na kterém se připravuje výstavba Retail park II (napojení do ulice Rudolfa Diesela), nebo alternativně napojení na jižní stranu směrem na silnici II/608 (nutnost vybudovat okružní nebo jiný typ křižovatky – není součástí záměru). Kumulovaná doprava záměrů UrbanBox Park a Retail park II byla vyčíslena souhrnně na max. 1460 průjezdu vozidel/24 hod.

Zdroje hluku představují v rámci provozu záměru doprava a provoz tepelných čerpadel a vzduchotechnických jednotek. Zdroje hluku včetně kumulovaného vlivu se záměrem Retail park II byly hodnoceny v hlukové studii. Obytná zástavba v obci Úžice je chráněna od automobilové dopravy protihlukovou stěnou PHS Úžice v km 9,4 až 10,4 na dálnici D8.

Hluková studie Č.j. 26/2026, Zpracovatelem je Studie hluku s.r.o., Plzeň, datum: březen 2026. Předmětný záměr se nachází ve vzdálenosti cca 80 metrů severovýchodně od obce Kozomín. Dopravně bude záměr napojený na ulici Rudolfa Diesela a následně silnici III. třídy č. 0081. V rámci stavebního záměru budou na střechu předmětných objektů umístěny kondenzační jednotky a výtlak VZT. Studie hodnotí vliv předmětného záměru na chráněný venkovní prostor staveb nejbližších okolních obytných objektů. Severovýchodním směrem od záměru vznikne prodejna Retail park II, která byla též zahrnuta do hodnocení. V rámci stavebního záměru a sousedního záměru prodejny Retail park II dojde k navýšení intenzity dopravy celkem o 1360 osobních automobilů a 100 nákladních automobilů za 24 hod. Předpokládaný rozklad dopravy bude následující: Celkem 152 osobních automobilů a 12 nákladních automobilů bude směřovat po Silnici II. třídy č. 608. Zbýlých 1208 osobních automobilů a 88 nákladních automobilů bude směřovat po silnici III/0081 na dálnici D8. Pro výpočty hluku byl použit výpočtový program HLUK+, verze 14.66 profi. Hodnoceny 4 body v Kozomíně (2 x čp. 164, čp. 183 a rozestavěný RD bez čp. – p.č. 176/106 v k.ú. Kozomín). Hodnota hygienického limitu pro hluk ze stavební činnosti v ekvivalentní hladině akustického tlaku $A_{L_{Aeq14h}} = 65$ dB nebude překročena, předpokládá se intenzita dopravy 10 osobních automobilů a 20 nákladních automobilů za pracovní dobu. Nejvyšší vypočtená hodnota hluku z provozu záměru – stacionární zdroje v nejexponovanějším chráněném venkovním prostoru stavby je $L_{Aeq8h} = 37$ dB v denní a $L_{Aeq1h} = 37$ dB v noční době. Tato hodnota se nachází v poloze výpočtového bodu č. 1, který je situovaný v chráněném venkovním prostoru stavby rozestavěného rodinného domu bez č.p., situovaného na parc. č. 176/106 v k. ú. Kozomín. Dle výsledků výpočtu hodnoty hluku z provozu záměru – silniční doprava je nejvyšší výsledná hodnota hluku v denní době $L_{Aeq16h} = 59,5$ dB a nejvyšší hodnota v noční době $L_{Aeq8h} = 51,9$ dB. Tyto výsledné hodnoty se nachází též v poloze výpočtového bodu č. 1, který je situovaný v chráněném venkovním prostoru stavby rozestavěného rodinného domu bez č. p., situovaného na parc. č. 176/106. Navýšení intenzity dopravy vlivem záměru tedy nezatíží své okolí nadlimitním hlukem. Na základě provedených výpočtů lze konstatovat, že hluk emitovaný provozem záměru nepřekročí hygienické limity ve smyslu nařízení 272.

Splnění hygienických limitů hluku je dáno respektováním navržených protihlukových opatření uvedených výše v hlukové studii – viz podmínka č. 1.

Výše uvedená podmínka č. 2 je stanovena z důvodu ověření, že není provozem stavby ohroženo veřejné zdraví a je plněno ustanovení § 30 zákona 258. Hygienické limity pro hluk jsou dány § 12 nařízení 272.

Posuzovaný záměr nebude obsahovat zařízení, které by způsobovalo vibrace a elektromagnetické záření o hodnotách a frekvencích, překračujících povolené limitní hodnoty.

Vypořádání Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek, požadavky uvedené ve vyjádření budou řešeny v rámci dalších fází projektové přípravy a během povolování záměru.

Městský úřad Kralupy nad Vltavou

Předmětem záměru je vybudování komerční zóny o 4 halách s předpokládaným obchodně/komerčně/skladovacím využitím. Stavba je plánována do dvou etap, po dvou halách. Tyto haly budou děleny na různé velké nájemní jednotky o celkovém počtu 55. Každá z hal bude mít

nájemní jednotku s kancelářským vestavkem, jinak se jedná o prázdné haly. Účel těchto jednotek zatím není znám, protože je investor zamýšlí následně pronajímat dalším subjektům. Pokud by některá byla obsazena záměrem naplňující dikci některého z bodů přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., bude rovněž podléhat postupům podle tohoto zákona. Záměr počítá se záboru pozemku p.č. 299/110 v k.ú. Kozomín, který je veden jako orná půda. Záměr předpokládá zábor 15 798 m², které budou zastavěny – samotné haly budou na 7 686 m², parkoviště o rozloze 1 610 m², ostatní zpevněné plochy (komunikace, chodníky) 6 502 m² a zeleň na 3 232 m². Předpokládaná doprava vyvolaná záměrem investora je 509 vozidel za 24 hodin.

Oznamovatel záměru: UrbanBox Parks Czech Republic s.r.o., Navrátilova 667/4, Nové Město, 110 00 Praha, IČO: 22267981

Zpracovatel oznámení: Mgr. Barbora Janíčková, Okružní 48, 391 55 Chýnov – Záhostice

K předloženému návrhu vydává odbor životního prostředí MěÚ Kralupy nad Vltavou následné souhrnné vyjádření dle § 154 zák. č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů:

1) Vyjádření z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen zákon):

V souvislosti se záměrem investora realizovat výstavbu další části retail parku určeného pro obchodní a skladovací využití, který předpokládá zábor rozsáhlých ploch zemědělské půdy, je nezbytné upozornit na zákonné požadavky ochrany zemědělský půdní fond (ZPF), zejména půd zařazených do II. a III. třídy ochrany. Podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, je nutné zemědělskou půdu chránit před neodůvodněnými záboru pro nezemědělské účely. Přestože nejvyšší ochrana je primárně vztahována na půdy I. a II. třídy, i půdy II. a III. třídy představují kvalitní a produkčně významný zdroj, jehož zábor musí být vždy řádně odůvodněn a minimalizován. Realizace retail parku představuje typický případ rozsáhlého trvalého odnětí půdy ze ZPF, který je z hlediska zákona přípustný pouze za předpokladu, že: neexistuje jiné vhodné řešení mimo kvalitní zemědělskou půdu (např. využití brownfieldů nebo méně kvalitních půd IV. a V. třídy), veřejný zájem na realizaci záměru převažuje nad zájmem ochrany ZPF, rozsah záboru je omezen na nezbytné minimum.

Zábory půd II. a III. třídy pro účely retailového a skladového developmentu zpravidla vedou k nevratné ztrátě produkční schopnosti území, zhoršují retenční schopnost krajiny a vodní režim, zvyšují riziko přehřívání území a vzniku tepelných ostrovů, přispívají k fragmentaci krajiny a úbytku ekologicky stabilních ploch. Dle souvisejících prováděcích předpisů je přitom žádoucí umisťovat nové záměry přednostně na půdy s nižší bonitou nebo na již zastavěná a nevyužívaná území. S ohledem na výše uvedené je nutné: důsledně posoudit nezbytnost umístění záměru na půdách II. a III. třídy, prověřit alternativní lokality, minimalizovat rozsah záboru a navrhnout kompenzační opatření, zajistit ochranu a využití skryvané ornice.

V opačném případě může být takový záměr v rozporu s principy ochrany ZPF a veřejným zájmem na zachování kvalitní zemědělské půdy.

Bc. Veronika Benešová, referent OŽP

Ostatní úseky státní správy v působnosti odboru ŽP MěÚ Kralupy nad Vltavou nejsou dotčeny.

Toto souhrnné vyjádření není souhlasem ani rozhodnutím, vydávaným ve správním řízení a nenahrazuje souhlasy, rozhodnutí, stanoviska, ani vyjádření jiných dotčených orgánů a organizací.

Vypořádání: *Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek, připomínka uvedená ve vyjádření je předmětem následné žádosti o odnětí půdy ze ZPF, ne procesu EIA, který je prováděn v předprojektové fázi.*

Krajský úřad Středočeského kraje

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 vedena do retenční nádrže. Před retenční nádrží bude umístěná nádrž sloužící pro zálivku zeleně v areálu. Ze zpevněných ploch a parkovacích míst bude voda svedena 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.

Vypořádání: Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek. V rámci vyjádření orgánu ochrany ZPF se jedná o zákonné požadavky, které budou řešeny v navazujícím řízení.

Středočeský kraj

Středočeský kraj v samostatné působnosti jako územně samosprávný celek projednal oznámení zahájení zjišťovacího řízení podle § 7 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí výše uvedeného záměru a ve smyslu § 6 odst. 6) téhož zákona vydává toto vyjádření:

Středočeský kraj souhlasí se záměrem „UrbanBox Park Kozomín“, ke zjišťovacímu řízení nemá připomínek a nepožaduje další posuzování dle zákona č. 100/2001 Sb.

Vypořádání: Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek.

Vyjádření K.R.**Připomínky k záměru UrbanBox Park Kozomín – STC2900 dle zákona č. 100/2001 Sb.**

Uvedený záměr je předkládán již po třetí. Oproti prvnímu podání byly předloženy rozptylová studie a hydrotechnický posudek, ovšem text samotného oznámení nedoznal větších změn.

Záměr je umístován do lokality, která je nadměrně zatížena silniční dopravou. Každý další záměr toto zatížení navýší. Tím dojde ke zvýšení znečišťujících rozptylových látek v území, kde jsou jejich limity již nyní překračované. Tedy nebude možné zajistit, aby byly dodrženy limity, které se zavázala zajistit Česká republika se v rámci závazků Evropské unie (Green Deal) do roku 2030.

Tímto žádám, aby závěrem zjišťovacího řízení bylo, že záměr bude posuzován podle zákona EIA.

Vypořádání: Na základě předchozích podání a došlých připomínek oznamovatel dopracoval oznámení záměru a doplnil jej o další podklady. Jako takové bylo přijato k posuzování. Předložená rozptylová i hluková studie konstatovaly nepřekročení limitů stanovených platnou legislativou, a to ani za předpokladu realizace záměru. Zároveň dotčené orgány, Krajská hygienická stanice a Krajský úřad Středočeského kraje, orgán ochrany ovzduší ve svých vyjádření nezpochybnil platnost závěrů předložených studií, nicméně KHS stanovila podmínky, za jakých je možné záměr realizovat a následně i povolit.

Vyjádření Koridor D8, z.s. (vyjádření M.P., spolku Hlasy Kozomína, z.s., spolku Společenství vlastníků Kozomín 81, B.S. a L.G. jsou sejného znění)**Vyjádření ke zjišťovacímu řízení záměru „UrbanBox Park Kozomín“ dle zákona č. 100/2001 Sb. (STC2900)**

Předmětem zjišťovacího řízení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění (dále jen zákon EIA) je záměr „UrbanBox Park Kozomín“, předkládaný společností UrbanBox Parks Czech Republic s.r.o. (dále jen oznamovatel). Oznámení záměru bylo na úřední desce zveřejněno dne 8. 4. 2026. Podatel tímto podle zákona EIA v zákonem stanovené lhůtě, podává ke zveřejněnému oznámení následující odůvodněné vyjádření. Podatel uvádí, že primárně trvá na tom, že posuzování záměru nemůže být ukončeno ve zjišťovacím řízení, a důvodně proto žádá, aby záměr ve smyslu § 7 odst. 5 zákona EIA podléhal posouzení vlivů záměru na životní prostředí, a to zejména z důvodu, že je navržen v lokalitě, která je již nyní nepřiměřeně zatížena nejen realizovanými, ale i dalšími plánovanými záměry. Oblast umístění záměru se nachází u exitu 9 dálnice D8, kde se nalézají výrobní a skladové haly, obchodní centrum tzv. Retail park Kozomín (STC2582). Doprava z nich velmi silně zatěžuje celý region a realizaci posuzovaného záměru se má zcela přiblížit k obytné části obce.

Vlivy z dopravy

Záměrem Retail park Kozomín (STC2582) došlo od jeho zprovoznění v 12/2024 ke zvýšení nehodovosti v katastru obce <https://nehody.policie.gov.cz/>. Po rozšíření areálu o Retail park Kozomín

II a jeho propojením s posuzovaným záměrem lze kvůli zvýšenému pohybu vozidel očekávat i vyšší nehodovost.

Přebytek ornice ze skřívky má být využit na jiných zemědělských pozemcích pro zvýšení jejich úrodnosti. Dokumentace neuvádí, kam bude skřívka odvážena. Ze zkušenosti odvozu skřívky uzáměru Retail Park Kozomín (STC2582) je podateli známo, že skřívka byla odvážena na pole meziobcemi Kozomín a Zlončice, tedy přes centrum obce Kozomín. **Podatel požaduje, aby dopravní model byl doplněn v době výstavby o všechny směry dopravy.**

S každým dalším záměrem v katastru obce nebo v jejím okolí je pozorováno zhoršení dopravní situace. Oznámení záměru vychází z modelu dopravy záměru Dostavby průmyslového areálu Úžice a Chvatěruby (STC2719) pro rok 2027. V této predikci je na dálnici D8 intenzita dopravy 39 562 vozů. V [celostátním sčítání dopravy](#) v roce 2025 je intenzita dopravy 60 170 vozů. **Dopravní zatížení lokality se několikanásobně navýšilo.** Podatel požaduje, aby oznamovatel zpracoval dopravní modely, v kterých zohlední již realizované záměry, ale hlavně namodeluje i plánované záměry v širším území a to nejen ty, které jsou zveřejněné na portále Cenia, ale i občanskou výstavbu (Kralupy nad Vltavou cca 4 tis. osob, Kozomín 200 osob, aj.) k tomu i další komerční záměry a dále budoucí změny v dopravní síti kvůli přeložce silnice D7 - D8 a to dle její aktuální podoby (nikoliv dle dokumentace EIA) včetně možných vlivů ve změnách území a směřování dopravy při realizaci [vysokorychlostní trati Podřipsko](#).

Dopravní studie musí obsahovat varianty směřování dopravy přes Retail park Kozomín ([STC2582](#)) na III/00081 i z posuzovaného záměru [UrbanBox Park Kozomín](#) (STC2834) a i variantu napojení na komunikaci II/608.

Podatel požaduje, aby **dopravní studie byla dopracována pro denní i noční dobu**, protože v Retail parku Kozomín ([STC2582](#)) je rychlé občerstvení [McDonald's](#) jehož provozní doba je od 6:00 do 24:00. Dále je tam umístěn výdejní AlzaBox, z kterého se dá vybírat **24 hodin denně**, tzn. i v nočních hodinách plus bezobslužná čerpací stanice, která funguje **nonstop**, tzn. noční provoz. V [Retail Park Kozomín II](#) ([STC2829](#)) má být bistro, jehož provozní doba není známa. **V případě napojení přes kruhový objezd, se dá předpokládat doprava v denní i noční době.**

Vlivy na hlukovou a rozptylovou situaci

Dokumentací uváděné hodnoty pro dopravu a z ní vyvolané hlukové a rozptylové situace nebyly z výše uvedených důvodů řádně posouzeny. Protože je vadný výchozí podklad (dopravní studie), je nutné přepracovat hlukovou a rozptylovou studii v doplnění všech uváděných skutečností. Výsledky těchto studií nemohou být považovány za relevantní podklad pro posouzení vlivů záměru na životní prostředí, neboť nezohledňují skutečný současný stav dopravy a její reálný dopad na ovzduší a hlukovou situaci v dotčeném území.

Záměrem dojde k nárůstu emisí NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}, benzenu a benzo[a]pyrenu, které mají **toxické účinky na lidské zdraví** i ekosystémy, a jejich kumulativní dopad může být významný, zejména v dlouhodobém horizontu, proto je nutné znovu posoudit v kontextu výše uvedených informací. Sám oznamovatel v dokumentaci uvádí, že *v předchozích letech byly zaznamenávány zvýšené hodnoty*

U znečišťujících látek PM₁₀ a benzo[a]pyren. Podatel v příloze dokládá zprávu Vysoké školy báňské – Technické univerzity Ostrava zpracované na základě měření kvality ovzduší kolem dálnice D8 projektu CleanAir D8. Jehož závěrem je, že současná kvalita ovzduší v lokalitě je na hranici limitu, který by ČR měla adaptovat nejpozději k 1. lednu 2030 na základě rozhodnutí Evropské komise. **Jakékoliv další znečišťování ovzduší povede k jeho překročení.**

Požadujeme proto zpracování rozptylové studie založené na skutečných měřeních se zohledněním přísnějších limitů pro tuhé částice frakce PM₁₀ od roku 2030 (20 µg.m⁻³) a návrh opatření na snížení současné imisní zátěže území. Požadujeme rovněž, aby hluková studie obsahovala vlivy dopravy směřující skrz obec Kozomín v obou ulicích procházejících obcí Kozomín.

Vlivy na pěší a cyklisty

Zákazníci budou přes záměr procházet do Retail Park Kozomín II, zároveň se dá předpokládat, že i zaměstnanci budou přijíždět autobusem a přicházet od autobusové zastávky a z obce Kozomín. Oznámení vůbec neřeší pěší a cyklistickou dopravu. **Nemotorovou dopravu je nutné zahrnout do dopravního řešení, aby byla zajištěna bezpečnost provozu.**

Varianty řešení

Nejsou posouzeny varianty záměru, což je přímo v rozporu se zákonem č. 100/2001 Sb.

Odpadové hospodářství

V oznámení není dostatečně řešena likvidace odpadu. Jednotlivé druhy odpadu nejsou kategorizovány ani není uvedeno množství odpadu. Vzhledem k neznalosti nájemců je nutné posoudit všechny druhy odpadů.

Vliv na veřejné zdraví

Pouhé konstatování, že vlivy záměru na veřejné zdraví budou přijatelné, nelze považovat za řádné vyhodnocení vlivu. Dokumentace neobsahuje důkladné zhodnocení dopadů na veřejné zdraví podle mezinárodně standardně uznávaných výpočtových metod.

Vliv na vypouštění vody

Oznamovatel nezná své budoucí nájemce ani nemá přehled jaký provoz a kolik zaměstnanců bude v konkrétních nájemních jednotkách. Nelze tedy řádně vyhodnotit množství splaškových vod, které mají být odvedeny do vodního toku. Současně je nutné upozornit na to, že čistička odpadních vod obce Kozomín, na kterou se má záměr napojit bude na hranici kapacity a její technologie je již zastaralá.

Nedostatečnost navržení adaptačních a kompenzačních opatření

Žádná kompenzační ani adaptační opatření k eliminaci negativních vlivů, které záměr způsobí dokumentace nenavrhuje. V případě připojení záměru skrz kruhový objezd na II/608 nebude možné dodržet 20 m izolační zeleň, která je určena územním plánem vycházející z podmínky SEA. *Zeleň ad Z22 je kompenzačním opatřením, chránícím obec před urbanizací prostoru dálniční křižovatky a současně představuje podmínku pro realizaci staveb dopravní infrastruktury a komerční občanské vybavenosti na plochách Z3, Z4 a Z5.*

Je zřejmé, že nové záměry přináší negativní vlivy, které se kumulují se stávajícími a vytváří synergický efekt. Každý další záměr může být v území umístěn pouze za předpokladu podrobnějšího zkoumání a posouzení vlivů na životní prostředí se stanovením adekvátních kompenzačních a adaptačních opatření, které by negativní účinky minimalizovaly. Podatel žádá, aby bylo podle § 7 odst. 5 zákona EIA v závěru zjišťovacího řízení stanoveno, že záměr bude posuzován podle zákona EIA.

Vypořádání

Ad Vlivy z dopravy: Předmětem posuzování EIA není řešení bezpečnostně dopravního řešení předkládaného záměru, toto přísluší následným etapám projektové dokumentace a bude řešeno se Správou a údržbou silnic Středočeského kraje. Zároveň kam bude případně odvážena skrytá ornice z pozemku je věcí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který určí její další využití, trasu odvozu a povinnosti úklidu vozovky. Doprava generovaná odvozem ornice je krátkodobé zatížení lokality. Připomínka ohledně nesrovnalosti v intenzitě dopravy vyplývá z nesprávného čtení dat. Hodnota 39 562 vozů za 24 hodin je v hlukové studii uváděna pro intenzitu dopravy osobních automobilů v čase 6-22 hodin. V celkovém součtu osobních, lehkých i těžkých nákladní automobilů za 24 hodin je to pak 60 009 vozidel. Tato hodnota pak odpovídá uvedenému měření celostátního sčítání dopravy v roce 2025, kde je intenzita dopravy uvedena na 60 170 vozů. Dopravní zatížení v předkládaném oznámení tak odpovídá aktuálně naměřené intenzitě dopravy. Předkládaný záměr počítá s kumulací sousedního záměru Retail Parku II a předložené studie vychází z Dostavby průmyslového areálu Úžice a Chvatěruby, který zahrnuje již realizované a tehdy plánované záměry. Po oznamovateli nelze požadovat, aby zahrnul záměry, které nejsou zveřejněny na portále Cenia, tedy není zřejmé, jaké budou mít nároky. K bodu ohledně směřování dopravy – v hlukové studii je uveden předpokládaný rozklad dopravy generované záměrem směrem k dálnici a směrem k silnici II/608. V rámci hlukové studie je uvedeno, že výpočty jsou provedeny pro simulovanou situaci, kdy jsou v provozu všechny zdroje po celou denní i noční dobu.

Ad Vliv na hlukovou a rozptylovou situaci: Vzhledem k výše uvedenému má úřad za to, že podkladové informace jsou správné a kompletní, tedy bylo možné přijmout předloženou rozptylovou a hlukovou studii jako relevantní podklad. Jako relevantní podklad tyto studie přijali i dotčené orgány, a to Krajská hygienická stanice a Krajský úřad Středočeského kraje, orgán ochrany ovzduší, když jejich závěry nerozporovaly. V rámci podání předložená zpráva Vysoké školy báňské – technické univerzity Ostrava se zabývá stavem k roku 2030 a předpokládaným limitům, které bude stanovovat budoucí legislativa. Z pohledu posuzování předloženého záměru jsou však relevantní aktuálně platné právní předpisy, které budou dle předložené rozptylové a hlukové studie dodrženy. Krajská hygienická stanice si stanovila podmínky, za jakých umožní provoz záměru a zároveň i určila, že proběhne kontrolní měření. Zároveň je třeba konstatovat, že rozptylová studie vychází z hodnot, které byly naměřeny a zpracovány Českým hydrometeorologickým ústavem, z oficiálních metodik a je zpracována autorizovanou osobou.

Ad. Vlivy na pěší a cyklisty: V rámci areálu je předpokládána výstavba chodníků a obslužných komunikací, tedy i napojení na cyklostezky. V rámci předkládaného záměru se nepočítá s případnou výstavbou okružní křižovatky, neboť oznamovatel není projektantem ani investorem takého záměru. Záměr vychází pouze z předpokladu dopravního napojení přes Retail Park II, směrem na ulici Rudolfa Diesla.

Ad Varianty řešení: V rámci oznámení záměru je rozpracována kapitola E. Porovnání variant řešení záměru, ve kterém je konstatována varianta nulová, tedy bez výstavby záměru. Zákonný požadavek je tímto splněn.

Ad. Odpadové hospodářství: Záměr deklaruje povinnost zpracovávat odpady v souladu s platnými legislativními požadavky, tedy zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů a souvisejícími vyhláškami a zároveň dodržování hierarchie odpadů. Zároveň je v rámci oznámení uvedeno, že budou smluvně vymezeny povinnosti mezi dodavateli a odpady budou předávány odpovědné osobě. Pro posouzení přeloženého záměru je toto vyhodnocení dostatečné.

Ad Vliv na veřejné zdraví: Vliv na veřejné zdraví byl hodnocen v příslušných kapitolách oznámení, dále pak také v rámci přeložených studií – rozptylové a hlukové, které konstatovaly dodržení platných zákonných limitů, které jsou stanoveny tak, aby nedocházelo k ohrožení veřejného zdraví. Jiné výpočtové metody nejsou pro tuto fázi předprojektové přípravy relevantní.

Ad. Vliv na vypouštění vody: Oznamovatel předložil vyjádření vlastníka ČOV Kozomín k její aktuální kapacitě a v návaznosti na to provedl etapizaci projektu. V rámci oznámení je uvedeno, že je záměr projektován na úrovni 42 EO, tedy 6,3 m³/den splaškové vody. Přesná spotřeba pitné a produkce splaškové vody bude řešena v rámci dalších stupňů projektové dokumentace při povolování stavby.

Ad Nedostatečnost navržení adaptačních a kompenzačních opatření: Předpokládaný záměr a priori nepočítá s napojením na okružní křižovatku, neboť veškerá jeho doprava je projektována skrze areál Retail Parku II směřující na ulici Rudolfa Diesla. Zároveň záměr obsahuje výsadbu stromů a keřů, založení průlehu a dešťových zahrad, akumulaci srážkové vody, ozelenění vybraných fasád, omezení sečení trávníků. Z pohledu procesu EIA jsou tedy navrhována taková opatření, aby zachovala příznivé mikroklima lokality. Ze závěrů přeložených studií nevyplývá nutnost zakomponování dalších opatření pro snížení významných vlivů na životní prostředí.

Příslušný úřad dále konstatuje, že za předpokladu plnění požadavků vyplývajících z platné legislativy, opatření uvedených v oznámení záměru a dodržování technologických postupů, nemůže mít záměr tak, jak je popsán v oznámení významný vliv na životní prostředí a zdraví obyvatel.

4. Podklady pro rozhodnutí

Podkladem pro rozhodnutí bylo oznámení záměru „UrbanBox Park Kozomín“ včetně všech příloh, které zpracovala Mgr. Barbora Janíčková, Okružní 48, 391 55 Chýnov – Záhostice a došla vyjádření 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 doručenou se písemnost považuje patnáctým dnem po datu vyvěšení na Krajském úřadu Středočeského kraje.

Otisk úředního razítka

oprávněná úřední osoba
Ing. Markéta Vytisková.
odborný referent na úseku životního prostředí

Středočeský kraj a obec Kozomín (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 Kozomín 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 [Informační systém EIA](#) pod kódem STC2900.**

Datum vyvěšení:

Datum sejmutí:

Rozdělovník k č. j.: 044411/2026/KUSK

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

1. Středočeský kraj, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
2. Obec Kozomín, Kozomín 28, 277 45 Kozomín, IDS: vfja7xu

Dotčené orgány:

3. KHS Středočeského kraje se sídlem v Praze, ÚP Mělník, Pražská 391, 276 01 Mělník, IDS: hhcai8e
4. Městský úřad Kralupy nad Vltavou, OŽP, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou, IDS: 8zzbfvq
5. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

Oznamovatel:

6. UrbanBox Parks Czech Republic s.r.o., Navrátilova 667/4, Nové Město, 110 00 Praha, IDDS: mnzs9zz

Na vědomí:

7. Povodí Labe, státní podnik, PS Lysá nad Labem., Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové – Slezské Předměstí, IDDS: dbyt8g2
8. Městský úřad Kralupy nad Vltavou, Odbor výstavby a územního plánování, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou, IDS: 8zzbfvq
9. Mgr. Barbora Janíčková, Okružní 48, 391 55 Chýnov – Záhostice, IDDS: nr7dr4r