

Krajský úřad Středočeského kraje

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

Praha: 09.07.2026
Číslo jednací: 062217/2026/KUSK
Spisová značka: SZ_062217/2026/KUSK/15
Vyřizuje: Ing. Alena Bartošová/ 1.979
Značka: OŽP/BA

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

„Retail Park Kozomín II“

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

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Název záměru: Retail Park Kozomín II

Zařazení: kategorie II, bod 110 – „Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu 6 tis. m²“.

Oznamovatel: EK construction Kozomín s.r.o., Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1

IČO oznamovatele: 19280335

Zpracovatel oznámení: Ing. Martin Vejr, Křešínská 412, 262 23 Jince (držitel autorizace MŽP dle § 19 zákona)

Umístění záměru:

kraj: Středočeský
obec: Kozomín
k.ú.: Kozomín, parc.č.: 299/29

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:

Předmětem záměru je výstavba obchodního areálu, který bude rozdělen do několika provozně oddělených samoobslužných prodejen s potřebným skladovým, technickým a sociálním zázemím

(prodejny potravin, tabáku, drogerie, koberců, nářadí, zahradní techniky, květin, bistro). Součástí areálu bude parkoviště pro zákazníky a zpevněné plochy, které budou sloužit pro zásobování nákladními automobily a pro parkování zaměstnanců. Doprava generovaná záměrem je stanovena na 31 NA/den (+ cca 25 NA/den z nabíjecí stanice), z hlediska OA je přepočítaná obrátkovost 5 cest na 1 PS (celkem 150 parkovacích stání) + doprava 56 zaměstnanců.

Kapacita:

Celková plocha zájmového území	18 025 m ²
Celková plocha řešeného území	16 593 m ²
Zastavěná plocha	6 919 m ²
Komunikace a zpevněné plochy	8 150 m ²
Zeleň	1 524 m ²
Parkovací stání pro OA	150 míst

Možnost kumulace s jinými záměry:

Vzhledem k charakteru oznamovaného záměru přichází v úvahu zejména kumulace vlivů záměru na hlukovou situaci a kvalitu ovzduší se stávajícími zdroji hluku a znečištění ovzduší v nejbližším okolí záměru. Jedná se především o hluk a emise z automobilové dopravy spojené s výstavbou a provozem záměru.

Posuzovaný záměr Retail Park Kozomín II se nachází v lokalitě, kde je v blízkém okolí potenciál dalších záměrů. Některé záměry jsou v současnosti v provozu a jejich přitížení je již zohledněno ve stávajících intenzitách dopravy z celostátního sčítání dopravy 2025, resp. v intenzitách z doplňujícího dopravního průzkumu (součástí dopravní studie – příloha č. 10 oznámení). Jedná se o záměry Skladový areál EUROFROST CB – Postřižín, Prologis Park Úžice, Čerpací stanice pohonných hmot, Logistická hala Kozomín, Mrazárna, Retail Park Kozomín I, rodinné domy v Postřižíně, Areál pro sběr a výkup stavebních odpadů a Areál pro třídění a drcení stavebních odpadů Červená Lhota. Hodnoty intenzit generované dopravy pro jednotlivé záměry byly převzaty ze Závěrečné zprávy pro akci Dostavba průmyslového areálu Úžice a Chvatěruby (PUDIS a.s., 06/2024) a jsou doloženy v přílohách dopravní studie. Z nově vznikajících záměrů byl navíc zohledněn ještě sousední záměr UrbanBox Park Kozomín, naopak záměr Letiště Vodochody, který byl zrušen, není zohledněn.

Pro výhledový stav v roce 2028 (uvažované uvedení záměru RP Kozomín II do provozu) se k hodnotám RPDÍ výhledového roku 2028 přičítá hodnota generované dopravy vlastního řešeného záměru a navíc ještě generovaná doprava od dalších kumulovaných záměrů uvedených výše. Podle odhadovaného směřování dopravy se v každém úseku řešené komunikační sítě přitíží o příslušný počet vozidel. Pro výhledový stav s kumulací všech záměrů v okolí je intenzita v denním období (6-22 h) a v nočním období (22–6 h) uvedena v dopravní studii.

Pro objektivní zhodnocení vlivů záměru na ovzduší, včetně jejich potenciální kumulace, je v rozptylové studii uvažováno kromě emisí ze stacionárních zdrojů záměru a vyvolané dopravy i s emisemi stávajících bodových a liniových zdrojů znečišťování ovzduší v zájmovém území. V hlukové studii je pak vyhodnocena interakce hlukových emisí z provozu záměru a z vyvolané dopravy se stávajícími zdroji hluku v lokalitě.

Z hlediska dalších aspektů možného ovlivnění životního prostředí se při správném, dle legislativy řízeném řešení, nepředpokládá významný kumulativní vliv záměru s dalšími záměry.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru:

V rámci posuzovaného Retail Parku Kozomín II budou realizovány čtyři objekty:

SO.01 Retail

Stavba je koncipována jako jednoduchá přízemní nepodsklepená stavba obdélníkového tvaru o hlavních rozměrech 145,01 x 51,5 m a s plochou střechou s výškou atiky +7,500. Vstupní fasáda bude opatřena prosklenou hliníkovou fasádou (RAL 7016) kombinací s plechovým izolačním panelem – RAL 9006/ RAL 7016. Do prodejen se vstupuje z jižní a východní strany vstupy v prosklené části fasády. Jednoduchost hmoty prodejny podtrhuje zastřešení plochou (mírně sedlovou ve spádu 3 %) střechou s atikou. Novostavba retailu je halového uspořádání. Je nepodsklepená, hlubinně založená. Má sedlovou střechu s mírným spádem. Nadzákladové konstrukce tvoří železobetonový prefa skelet. Obvodový a střešní plášť je lehký, montovaný, zateplený.

SO.02 Pylon – označení provozovny

Reklamní pylon je o výšce 10 m. Je řešen jako dvojboká příhradová ocelová konstrukce, která přechází ve své spodní části do jednoho dříku. Reklamní plochy jsou umístěny pouze ze dvou stran. Hlavní prvky příhradové konstrukce jsou navrženy z profilů jákl 150/100/5. Kotvení je řešeno nasazením dříku s patní deskou na předem zabetonovaný kotevní koš.

SO.03 Trafostanice

Stavba objektu trafostanice zahrnuje osazení nové kompaktní betonové trafostanice typ GKP-S1 Graeper, která je již vybavena příslušnou technologií a vlastní elektroinstalací. Osadí se obchodní měření. Trafostanice je o rozměrech 2,7 x 7,1 m. Požadavek na elektromobilitu je v záměru Retail Parku Kozomín II splněn zakreslením dobíjecích stanic pro nákladní vozidla. Jedná se o doplňkovou službu Retail Parku, nikoliv o plochu pro odstavování kamionů.

SO.04 Kiosek

Stavba kiosku je o rozměrech 5 x 3 m, výška 3,0 m. Stavba je řešena jako výrobek plnící funkci stavby – typizovaný kontejner.

Pátevní areálová komunikace tvoří centrální podélnou komunikaci areálu. Komunikace vytváří dispozičně propoj mezi areálem navrhovaného Retail Parku a budoucím sousedním záměrem (UrbanBox Park) na pozemku č. parc. 299/10, k.ú. Kozomín. Šířka komunikace je v celé délce navržena 8,00 m, komunikace je navržena jako obousměrná dvoupruhová.

Parkoviště je navrženo v podélném systému oboustranného umístění kolmých parkovacích stání s přilehlými obousměrně pojížděnými komunikacemi. Navrženy jsou tři podélné rovnoběžné větve, k jejich propojení slouží dvě kolmé větve propojující všechny tři komunikace a jedna kolmá polovětev, propojující pouze dvě komunikace. Z hlediska dispozičního je základní schéma tvořeno třemi osami s přiřazenými niveletami.

Parkovací stání v prostoru parkoviště je tvořeno systémem parkovacích pásů s navrženými kolmými parkovacími stáními. Tyto parkovací pásy jsou umístěny oboustranně podél komunikací tvořených osami 1–3. Souběžně vedené pásy jsou odděleny zatravněnými či zpevněnými dělicími ostrůvky. Základní rozměr parkovacích stání je 3,00 / 5,00 m, s ohledem na tuto šířku nedochází k rozšíření krajních stání. V prostoru parkoviště je navrženo celkem 150 parkovacích stání, z toho 6 parkovacích stání je navrženo pro osoby s pohybovým postižením (invalidní stání), 2 parkovacích stání je navrženo pro osoby doprovázející dítě v kočárku. Všechny výše uvedené typy vyhrazených stání mají min. rozměr 3,50 / 5,00 m.

Připojení na technickou a dopravní infrastrukturu

V rámci retail parku je navržena vstupní trafostanice 2 x 1000 kVA včetně napojení na síť VN – není předmětem PD (samostatná akce ČEZ LDS s.r.o.)

Kanalizace splašková (obec Kozomín)

Výtlač z navržené čerpací stanice odpadních vod je navržen z plastového potrubí PE 100 RC d90x8,2 SDR 11. Délka výtlaču je 170 m. Napojení na stávající výtlač PE d90 bude realizováno za pomoci T-kusu DN 80/80 s plným počtem šoupat a spojkami jištěnými proti posunu. Před napojením na stávající výtlač d90 bude osazen na výtlaču z Retail parku Kozomín indukční průtokoměr pro měření průtoku odpadních vod. Indukční průtokoměr bude osazen v šachtě s dálkovým přenosem dle požadavku provozovatele kanalizační sítě.

Vodovod (Vodárny Kladno – Mělník, a.s. - VKM)

Ze stávajícího vodovodního řadu PE d225 na hranici pozemků 299/84 a 299/29 je navržen vodovodní přípojka pro zásobování řešeného území pitnou vodou je navržen z plastového potrubí PE 100 RC d63x5,8 SDR 11 délky 6,8 m. Vodovodní přípojka je napojena na stávající vodovodní řad PE d 225 za pomoci navrtávacího pasu. Za navrtávacím pasem je osazen uzávěr se zemní soupravou. Vodovodní přípojka je zakončena v plastové vodoměrné šachtě průměru 1500 mm a výšky 1800 mm. Vstup do vodoměrné šachty je umožněn litinovým poklopem. Skladba vodoměrné sestavy je patrná z příslušného výkresu.

Síť elektronických komunikací – SEK

Napojení lokality bude provedeno z optické spojky CETIN na pozemku č. parc. 299/84. Napojovací místa – viz koordinační situace. Každá navržená přípojka je samostatně uzavíratelná, místa uzávěru jsou trvale přístupná a trvale označená.

Dopravní napojení

Retail park bude dopravně napojen na stávající areálovou komunikaci sousedního retail parku Kozomín I. Požadavek na elektromobilitu je v záměru Retail Parku Kozomín II splněn zakreslením dobíjecích stanic pro nákladní vozidla. Jedná se o doplňkovou službu Retail Parku, nikoliv o plochu pro odstavování kamionů.

Záměr svým charakterem, technologickým řešením ani produkovanými externalitami nespadá pod působnost zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a o omezování znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů, v platném znění.

ODŮVODNĚNÍ:

1. Odůvodnění vydání rozhodnutí a úvahy, kterými se příslušný úřad řídil při hodnocení zásad uvedených v příloze č. 2 k tomuto zákonu a informací obsažených v bodě D4 přílohy č. 3 k tomuto zákonu.

Krajský úřad Středočeského kraje obdržel dne 12.05.2026 oznámení záměru „Retail Park Kozomín II“, jehož oznamovatelem je EK construction Kozomín s.r.o., Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1; IČO: 19280335. Oznámení záměru bylo Krajským úřadem Středočeského kraje v řádném termínu rozesláno k vyjádření příslušným orgánům státní správy, dotčeným samosprávným celkům a dalším subjektům. Informace o projednávání záměru včetně textové části oznámení byla vyvěšena mj. na úřední desce Středočeského kraje ode dne 18.05.2026 a na příslušných internetových stránkách, v Informačním systému EIA na stránkách [Informační systém EIA](https://stredoceskykraj.cz/) spolu s textem oznámení pod kódem STC2908 a na <https://stredoceskykraj.cz/>.

Požadavek záměr dále posuzovat dle zákona nebyl vznesen ze strany žádného DÚSC či dotčeného orgánu státní správy. Pro další posuzování záměru se vyslovily 2 obce umístěné v návaznosti na dálnici D8 (Odolena Voda, Veltrusy), spolky Koridor D.8. a Hlasy Kozomína. Dále bylo doručeno 1 vyjádření s požadavkem na další posuzování ze strany veřejnosti. Všechna tato nesouhlasná vyjádření disponují stejným obsahem připomínek a požadavků, jedná se o naprosto totožné texty zaměřené na dopravní situaci v území, zábor ZPF, nesoulad s ÚP,

kvalitu ovzduší, hlukovou situaci apod. Ostatní vyjádření došla v průběhu zjišťovacího řízení (v případě KHS a Povodí Labe, s.p. po ukončení zjišťovacího řízení) jsou souhlasná, bez zásadních připomínek. Po zvážení relevantnosti připomínek vzešlých z průběhu zjišťovacího řízení v obdržených vyjádření a samotného oznámení záměru došel příslušný úřad k závěru, 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 I., II., III. odůvodnění rozhodnutí.

I. Charakteristika záměru

Předmětem záměru je výstavba komerčního areálu o zastavěné ploše 6 919 m², který bude rozdělen do několika provozně oddělených samoobslužných prodejen s potřebným skladovým, technickým a sociálním zázemím (prodejny potravin, tabáku, drogerie, koberců, náradí, zahradní techniky, květin, bistro). Vybudovány budou čtyři objekty: retail, pylon (označení provozovny), trafostanice a kiosek. Součástí areálu je dále parkoviště pro zákazníky a zpevněné plochy, jež budou sloužit pro zásobování nákladními automobily a pro parkování zaměstnanců. Celková plocha řešeného území činí 16 593 m². Záměrem generovaná doprava 31 NA/den (+ cca 25 NA/den z nabíjecí stanice), z hlediska OA počítána obrátkovost 5 cest na 1 PS/den (celkem 150 parkovacích stání) + doprava 56 zaměstnanců. Záměr se nachází severně od silnice druhé třídy č. II/608 a jihovýchodně od silnice třetí třídy č. III/0081 v katastru obce Kozomín. Napojení záměru na komunikační síť je plánováno ulicí Rudolfa Diesela. Pátevní areálová komunikace vytváří dispozičně propoj mezi areálem navrhovaného Retail Parku a budoucím sousedním záměrem (UrbanBox Park) na pozemku č. parc. 299/10, k.ú. Kozomín. Šířka komunikace činí v celé délce 8,00 m, navržena je jako obousměrná dvoupruhová. Doplňkovou službu Retail Parku bude představovat instalace nabíjecích stanic pro nákladní automobily (nejedná se o plochu pro odstavování kamionů).

Zajištění prostupnosti území pro pěší a cyklisty, tedy propojení Retail Park Kozomín I, Retail Park Kozomín II a UrbanBox park je řešeno chodníkem a cyklostezkou, jakožto podmíněnou stavbou v rámci RP Kozomín. Realizace cyklostezky a chodníku je ošetřena již v kupní smlouvě, kdy součástí kupní smlouvy jednotlivých pozemků je podmínka o poskytnutí vzájemné součinnosti za účelem zřízení věcného břemene na pozemku parc. č. 299/29 a parc. č. 299/110. Navíc oznamovatel záměru Retail Park Kozomín II připravuje s investorem záměru UrbanBoxPark smlouvu, ve které bude vyznačení služebností jasně definováno. Další napojení cyklostezky, potažmo chodníku na pozemku parc. č. 299/109 bude s ohledem na vybudování okružní křižovatky pod patronací KSÚS.

Vzhledem k charakteru oznamovaného záměru přichází v úvahu zejména kumulace vlivů záměru na hlukovou situaci a kvalitu ovzduší se stávajícími zdroji hluku a znečištění ovzduší v nejbližším okolí záměru. Jedná se především o hluk a emise z automobilové dopravy spojené s výstavbou a provozem záměru. Všechny tyto možné kumulativní a synergické vlivy jsou řešeny v rámci rozptylové a hlukové studie.

V širším území jsou připravovány či již byly realizovány další stavby a záměry, které mohou mít dopad na dopravní situaci v zájmovém území. Z tohoto důvodu byla v dubnu 2026 zpracována dopravní studie (Ing. Havlíček, Ph.D., samostatná příloha č. 10 oznámení). Dopravní studie vychází především z dat o záměrech v okolí, které jsou prezentovány v Závěrečné zprávě akce Dostavba průmyslového areálu Úžice a Chvatěruby (PUDIS a.s., 06/2024). Z nově vznikajících záměrů byl navíc zohledněn ještě sousední záměr UrbanBox Park Kozomín, naopak záměr Letiště Vodochody, který byl zrušen, není zohledněn. Tyto záměry jsou v rámci kumulativního hodnocení ve výpočtech hluku a imisí zohledněny (hluková studie, rozptylová studie, které jsou přílohou oznámení). Dále byl zpracován inženýrskogeologický, hydrogeologický a přírodovědný průzkum.

Dle hlukové studie nepřekročí hluk generovaný provozem areálu příslušné hygienické limity, a to ani v kontextu s předpokládaným navýšením automobilové dopravy na veřejných

komunikacích. Ve výpočtech je zároveň uvažováno s provozem sousedního areálu UrbanBox Park Kozomín a dalších záměrů v zájmovém území. Splnění hygienických limitů je dáno respektováním navržených protihlukových opatření uvedených v hlukové studii.

Z příložené rozptylové studie vyplývá, že vlastní vypočtené imisní příspěvky řešených zdrojů znečišťování ovzduší souvisejících s posuzovaným záměrem (související automobilová doprava) jsou relativně malé a nezpůsobí překračování imisních limitů pro maximální hodinové a průměrné roční koncentrace NO_2 , nejvyšší denní a průměrné roční koncentrace částic PM_{10} , průměrné roční koncentrace částic $\text{PM}_{2,5}$, benzen a benzo[a]pyren. Stávající imisní pozadí je dle map pětiletých průměrů za období 2020-2024 pod hodnotami imisních limitů.

Odpadní splaškové vody budou vedeny kanalizačními stokami na ČOV Kozomín. Veškeré dešťové vody dopadlé na zpevněné plochy budou odváděny dešťovou, popřípadě zaolejevanou kanalizací do retenčních nádrží, odkud jsou čerpány do místní vodoteče. Celkové čerpané množství nesmí přesáhnout hodnotu 3 l/s.ha-1. Dešťové vody ze střech objektů budou do retenčních nádrží odváděny dešťovou kanalizací, které budou sloužit i jako zdroj vody pro zalívku zeleně. Přílohou oznámení je inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum. Záměr není s ohledem na svůj charakter a umístění spojen se zvýšeným rizikem ohrožení jakosti podzemních či povrchových vod.

Při výstavbě budou vznikat odpady typické pro výstavbu obdobných obchodních areálů, přesný výčet a vyčíslení množství odpadů bude provedeno v následujících stupních projektové přípravy. Za provozu budou vznikat odpady vázané na provozovanou činnost (příjem zboží, skladování apod. Nakládání s odpady bude v zařízení organizováno tak, aby nedocházelo k mísení jednotlivých druhů odpadů mezi sebou a bylo umožněno jejich maximální budoucí využití. Všechny odpady budou následně předávány subjektům majícím pro tuto činnost příslušné oprávnění.

Záměrem nebudou ohrožena ani ovlivněna žádná maloplošná ani velkoplošná chráněná území, evropsky významné lokality, ptáčích oblasti, významné krajinné prvky a jiné zájmy ochrany přírody. Realizací záměru nedojde k významnému negativnímu ovlivnění flory, fauny ani ekosystémů.

Záměr nebude mít negativní vliv na hmotný majetek, kulturní dědictví ani archeologické či architektonické aspekty posuzované lokality.

Realizace záměru nebude nepříznivě ovlivňovat jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví nad únosnou mez. Za předpokladu důsledného plnění navrhovaných opatření, respektování legislativních požadavků a realizace provozních opatření k omezení emisí, lze považovat realizaci předmětného záměru za akceptovatelnou, bez významných vlivů na životní prostředí a zdraví obyvatel.

II. Umístění záměru

Záměr je umístěn v severní části obce Kozomín, v těsném sousedství křižovatky II/608 a III/1081, nedaleko Exitu 9 dálnice D8. V okolí záměru se nachází logistické areály většího rozsahu a stávající Retail Park Kozomín I. Retail Park bude dopravně napojen na stávající areálovou komunikaci sousedního stávajícího záměru Retail Park Kozomín I. Nejbližší obytná zástavba se nachází na severním okraji obce Kozomín ve vzdálenosti cca 200 m jižním směrem, na jižním okraji obce Úžice ve vzdálenosti cca 750 m severovýchodním směrem a výhledová plocha vymezená územním plánem pro obytnou zástavbu v obci Úžice ve vzdálenosti cca 600 m severovýchodním směrem. Dopravním napojením a napojením na inženýrské sítě areálu Retail Parku Kozomín II bude dále dotčen pozemek parc. č. 299/84 v k.ú. Kozomín [672009] ve vlastnictví společnosti RP Kozomín, s.r.o., Myslíkova 174/23, 110 00 Praha 1 – Nové Město.

Záměr je v souladu s platným územním plánem. Dle platné územně plánovací dokumentace obce Kozomín (úplné znění po vydání změny č. 4 v účinnosti od 16. 7. 2022) se předmětný záměr stavby nachází v zastavitelném území v ploše SK – občanská vybavenost komerční.

Záměr vyžaduje zábor ZPF II. a III. třídy kategorie ochrany ZPF o ploše cca 18 025 m². PUPFL ani jeho ochranné pásmo nebude záměrem dotčeno.

Záměr se nachází mimo zvláště chráněná území a mimo lokality soustavy NATURA 2000. Rovněž zde a ani v těsné blízkosti areálu nejsou mapované žádné biotopy, které by záměr mohl negativním způsobem ovlivnit. Přímě v místě záměru se nevyskytují významná biocentra, biokoridory, interakční prvky, ani památné stromy. Záměr nebude mít významný vliv na faunu, flóru, ekosystémy či krajinný ráz.

Dotčené území se nenachází v ochranném pásmu vodního zdroje, ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů ani v chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV). Záměr částečně zasahuje do záplavového území Postřižinského potoka.

Lokalita se nenalézá v poddolovaném území ani není postižena sesuvy půdy.

Dotčené území pro realizaci záměru není považováno za území historického, kulturního ani archeologického významu.

III.Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

Vlivy na obyvatelstvo

Realizací záměru nedojde oproti současnosti k podstatným změnám, které by měly vliv na kvalitu ovzduší jak v lokálním, tak v regionálním měřítku. Potencionální vlivy na veřejné zdraví mohou nastat v důsledku znečištění ovzduší a ovlivněním hlukových poměrů v období realizace záměru. Tyto vlivy budou nicméně časově omezeny a eliminovány vhodnými provozními a organizačními opatřeními realizační firmy. Zhoršení stávající zátěže v oblasti znečištění ovzduší, hluku a ostatních oblastech, které mohou negativně ovlivnit zdraví obyvatelstva nebo faktor pohody v životním prostředí širší obytné zástavby, se s ohledem na charakter záměru nepředpokládá. V důsledku vzniku nových pracovních míst je očekáván pozitivní efekt v oblasti zaměstnanosti.

Vlivy na ovzduší a klima

Zdrojem znečišťování ovzduší bude pouze související automobilová doprava. Vytápění Retail Parku Kozomín II bude řešeno pomocí tepelných čerpadel a elektrickou energií. Zemní plyn ani jiná paliva nebudou v objektu spotřebována, nevzniknou nové stacionární spalovací zdroje pro vytápění objektů Retail Parku.

Pro záměr byla vypracována rozptylová studie (Ing. Martin Vějr, duben 2026), jako podklad byly použity mapy pětiletých klouzavých průměrů imisních koncentrací (2020–2024), publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem. Zahrnuty byly rovněž záměry, které jsou v zájmovém území připravovány. Pro výpočet emisních vydatností dopravních zdrojů bylo použito emisních faktorů generovaných programem MEFA 13. Program MEFA 13 navazuje na freewarovou verzi programu na výpočet emisních faktorů (MEFA 02) a program MEFA 06. Do výpočtu emisí byl dále zahrnut vliv víceemisí ze studených startů a dále emise pro případ popojíždění. Dále byla ve výpočtech vlivu vyvolané automobilové dopravy na kvalitu venkovního ovzduší zohledněna resuspenze tuhých znečišťujících látek do ovzduší. Při modelování imisních příspěvků byl použit emisní faktor 0,02579 g/km ujetý osobním vozidlem a emisní faktor 0,5416 g/km ujetý těžkým nákladním vozidlem připadající na sekundární prašnost způsobenou znovu zviřením částic při pojezdech automobilů.

Výpočet imisních koncentrací byl proveden pro oxid dusičitý a částice PM₁₀ a PM_{2,5}, benzen a benzo[*a*]pyren, jako samostatný příspěvek posuzovaného záměru ke stávajícímu znečištění venkovního ovzduší v zájmové oblasti. Vypočtené imisní příspěvky imisních koncentrací

z řešených zdrojů studie porovnává se stávající úrovní znečištění a platnými imisními limity. Ve výpočtech byly dle rozptylové studie dále zohledněny další realizované či připravované stavby a záměry, které mohou mít dopad na dopravní situaci v řešeném území. Jako podklad byla využita Dopravní studie (Ing. Havlíček, Ph.D., duben 2026). Z provedených výpočtů vyplývá, že provoz všech záměrů v lokalitě včetně řešeného záměru RP Kozomín II nezpůsobí překračování imisních limitů sledovaných znečišťujících látek. Celkově lze z hlediska vlivů na ovzduší a z hlediska vlivu na obyvatelstvo realizaci záměru „Retail Park Kozomín II“ i s ohledem na stávající kvalitu venkovního ovzduší a další připravované záměry v zájmové oblasti v daných místních podmínkách označit za přijatelnou.

Z údajů prezentovaných v rámci rozptylové studie je dále zřejmé, že vlastní vypočtené imisní příspěvky řešených zdrojů znečišťování ovzduší souvisejících s posuzovaným záměrem (související automobilová doprava) jsou relativně malé a nezpůsobí překračování imisních limitů pro maximální hodinové a průměrné roční koncentrace NO_2 , nejvyšší denní a průměrné roční koncentrace částic PM_{10} , průměrné roční koncentrace částic $\text{PM}_{2,5}$, benzen a benzo[a]pyren.

Významná změna stávající imisní situace v území, tak není v důsledku realizace záměru očekávána. Vzhledem k výše uvedenému se významné negativní vlivy na stávající imisní situaci nepředpokládají.

Realizace záměru rovněž negeneruje změny, které by měly významně negativní vliv na klimatické podmínky posuzované lokality a jejího okolí, jedná se o plochy značně antropogenně ovlivněné. Do záměru jsou zapracována adaptační opatření (vodohospodářské řešení a ozelenění areálu, která zvyšují odolnost území vůči projevům změny klimatu). Působení záměru na klima hodnotit lze označit za akceptovatelné.

Vlivy na hlukovou situaci, vibrace, radioaktivní a ostatní záření

Pro záměr byla vypracována hluková studie (Ing. Martin Vejr, duben 2026), vyhodnocení je zpracováno jak pro fázi výstavby, tak pro období vlastního provozu záměru. Zdrojem hluku souvisejícím s provozem Retail Parku Kozomín II a projevujícím se ve venkovním prostředí bude převážně související automobilová doprava a dále zdroje zajišťující vytápění, chlazení a větrání objektu Retail Parku. Do vyhodnocení byly zahrnuty rovněž další stavby a záměry, které mohou mít dopad na dopravní a hlukovou situaci v zájmovém území. Podkladem pro zpracování byla dopravní studie, kterou zpracoval Ing. Havlíček, Ph.D., v dubnu 2026. Dopravní studie vychází především z dat o záměrech v okolí, které jsou prezentovány v Závěrečné zprávě akce Dostavba průmyslového areálu Úžice a Chvatěruhy (PUDIS a.s., 06/2024). Z nově vznikajících záměrů byl navíc zohledněn ještě sousední záměr UrbanBox Park Kozomín, naopak záměr Letiště Vodochody, který byl zrušen, není zohledněn.

V období výstavby se hladina akustického tlaku A se předpokládá pouze po časově omezenou dobu. Na základě výpočtů provedených v hlukové studii bylo prokázáno, že v období realizace záměru nebude v chráněném venkovním prostoru okolních hlukově chráněných staveb překročen stanovený hygienický limit ve smyslu Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění, tj. hygienický limit $L_{\text{Aeq,T}} = 65 \text{ dB}$ pro dobu od 7:00 do 21:00.

V období provozu záměru budou stacionární zdroje hluku představovat zdroje zajišťující vytápění, chlazení a větrání objektu. Provoz Retail Parku Kozomín II se předpokládá pouze v denní době, tj. od 6:00 do 22:00 hod., nicméně některé stacionární zdroje hluku budou provozovány i v noční době. Stacionární zdroje hluku jsou umístěny převážně na střeše objektu retailu ve výšce cca 7,50 m nad terénem. Akustický výkon zdroje na váhovém filtru A se pohybuje se v intervalu $L_{\text{WA}} = 70\text{--}86 \text{ dB(A)}$.

Liniovým zdrojem hluku bude generovaná automobilová doprava spojená s provozem areálu. Provozní doba areálu se předpokládá pouze v době denní (vyjma možného využití nabíjecí stanice pro NA). Hlukové emise budou vznikat zejména při pojezdech na parkovištích pro osobní

automobily zákazníků před objektem Retail Parku a na manipulačních plochách pro zásobování objektu. Rozdělení generované dopravy do jednotlivých směrů bylo uvažováno dopravně inženýrským odhadem. Zároveň je využito předpokládaného směřování dopravy z dokumentace záměru Dostavba průmyslového areálu Úžice a Chvatěruby. Zde bylo předpokládáno pro již zprovozněný záměr Retail Park Kozomín I s tím, že všechny těžké nákladní automobily přijedou vždy od dálnice D8 a vrátí se na ni zpět. Osobní automobily budou mít směřování následující:

- 44 % od dálnice D8 (úseky 1, 2, 6, 7 a 8)
- 30 % od Kralup nad Vltavou (úseky 3, 5 a 6)
- 17 % od Veltrus (úseky 3 a 6)
- 9 % od Kozomína (úseky 4 a 6)

Přesné počty vozidel pro jednotlivé úseky komunikační sítě jsou součástí dopravní studie, která zároveň rozděluje tuto intenzitu na denní a noční období. Z celkového počtu 31 nákladních vozidel zásobování je 80 % vozidel klasifikováno jako těžká nákladní vozidla, zbylá vozidla budou lehká nákladní (25 těžkých nákladních vozidel a 6 lehkých nákladních vozidel). Zároveň se nepředpokládá žádné využití nočního období pro zásobování, přičemž v nočním období ani nebude záměr v provozu (žádné jízdy zákazníků). Zatížení v nočním období lze očekávat pouze od nabíjecí stanice nákladních automobilů, a to v poměru 70/30 (den/noc). V nočním období tedy bude uvažován příjezd a odjezd 7 těžkých nákladních vozidel od nabíjecí stanice. Na základě všech těchto výše zmíněných faktorů, tedy zhodnocení vlivu stacionárních zdrojů hluku, provozu na parkovištích a areálových komunikacích (posuzovány jsou jako neveřejné účelové komunikace) bylo prokázáno, že hluk ze samotného provozu areálu prostoru obytných staveb nepřekročí hygienický limit v ekvivalentní hladině akustického tlaku A pro denní a noční dobu ($L_{Aeq,8h} = 50$ dB, $L_{Aeq,1h} = 40$ dB) ve smyslu Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Max. hodnoty pro denní dobu se u jednotlivých výpočtových bodů pohybují v rozmezí 23,0 – 39,7 dB, pro noční dobu pak v 18,3 – 37,4 dB.

Hodnocena dále byla hluková situace spojená s hlukem z automobilové dopravy na veřejných komunikacích. Jako podklad byly použity údaje z celostátního sčítání dopravy 2025 a vlastní měření na vybraných úsecích, do výpočtů byla dále zahrnuta kumulace s ostatními připravovanými nebo již realizovanými záměry v dotčeném území. Z výpočtů vyplynulo, že v referenčních bodech umístěných v místě nejbližšího chráněného venkovního prostoru staveb dojde po realizaci záměru k mírným změnám ekvivalentních hladin akustického tlaku A z automobilové dopravy na veřejných komunikacích (max. vypočítaný nárůst činí +0,6 dB v noční době a 0,5 dB v době denní).

Na základě výsledků hlukové studie je zřejmé, že na hranici nejbližšího chráněného venkovního prostoru staveb ve zvolených referenčních bodech hluk z automobilové dopravy nepřekročí ani v jedné z výpočtových variant limitní hodnoty $L_{Aeq,16h} = 68$ dB pro denní dobu a $L_{Aeq,8h} = 58$ dB pro noční dobu. Max. nárůst v kumulaci se všemi záměry činí + 0,6 dB v noční době a 0,5 v době denní. Z výpočtů je dále zároveň patrné, že v některých referenčních bodech umístěných ve vazbě na zastavěné území obce Kozomín, dojde v důsledku realizace záměru i k efektu tzv. odclonění a snížení hladiny akustického tlaku A , a to o max. o - 0,8 dB. Tento efekt je však zároveň potlačen výslednou kumulací s ostatními záměry v řešeném území.

Vliv záměru na hlukovou situaci je na základě údajů prezentovaných v hlukové studii možno považovat za akceptovatelný, bez významných negativních vlivů na stávající situaci v řešeném území. Pro období výstavby i realizace záměru jsou navržena základní protihluková opatření. Skutečná hladina akustického tlaku bude v období provozu ověřena kontrolním měření hlukové situace v území.

Záměrem mohou být vyvolány vibrace, nicméně jejich případný výskyt bude dočasný a očekává se, že i zanedbatelný. V období realizace záměru budou zařízení s velkými zdroji vibrací (např.

kompresory) umístěny na vlastním základu, popř. opatřeny gumovým podložením. Výraznější projev vibrací lze obecně očekávat do vzdálenosti řádově jednotek metrů od zdroje vibrací. Vzhledem ke vzdálenosti nejbližších obytných objektů a ostatních výrobních či nevýrobních objektů od místa výstavby se přenos vibrací do těchto objektů nepředpokládá.

V rámci záměru nebudou provozovány žádné zdroje ionizujícího záření ve smyslu vyhlášky o ochraně zdraví před ionizujícím zářením. Rovněž nebudou instalovány žádné otevřené generátory vysokých a velmi vysokých frekvencí ve smyslu vyhlášky o ochraně zdraví před nepříznivými účinky elektromagnetického záření.

Záměr nebude produkovat světelné znečištění, které by mohlo obtěžovat obyvatelstvo v zájmové oblasti, způsobovat jim zdravotní újmu, nebo narušovat některé činnosti. Navržené světelné zdroje v areálu Retail Parku Kozomín II budou provedeny v souladu s příslušnou vyhláškou, veřejné osvětlení bude v nočních hodinách redukováno na každou druhou lampu VO. Podrobné řešení osvětlení areálu bude zpracováno v projektové dokumentaci projednávané podle stavebního zákona. Nicméně projektová příprava záměru bude zohledňovat požadavky české technické normy ČSN 36 0459 Omezování nežádoucích účinků venkovního osvětlení. To se týká všech druhů osvětlení, pro které zmíněná norma požadavky definuje v rámci svých aplikačních oblastí.

Vlivy na povrchové a podzemní vody

Záměr je umístěn v území, které má dle výsledků Inženýrskogeologického a hydrologického průzkumu (Mgr. Jan Kučera, Ph.D., a Mgr. Martin Schreiber, duben 2025) velmi omezené možnosti vsaku dešťových vod. V omezené míře je možné vsakovat pouze v severozápadní okrajové části území, kde ale není pro vsakovací objekt dostatečný prostor. Obecně jsou v rámci průzkumu přírodní poměry z hlediska vsakování v zájmovém území hodnoceny jako složité, a to s ohledem na mělkou ustálenou hladinu podzemní vody která se nachází 0,53 až 1,37 m pod povrchem terénu a zároveň velkou mocností ornice, která bude odtěžena a nahrazena sekundárním násypem. Při návrhu vsakovacích objektů je nutné v souladu s požadavky ČSN 75 9010 volit jejich hloubku tak, aby ke vsakování docházelo minimálně 1 metr nad úroveň hladiny podzemní vody a ne hlouběji a zároveň se nedoporučuje zasakování do sekundárního násypu. V tomto smyslu je návrh vsakovacích objektů nemožný, neboť nezbyvá prostor mezi hladinou podzemní vody a navážkami, do kterého by bylo možné vsakovat. Závěrem průzkumu je tak doporučeno likvidaci srážkových vod ze zpevněných ploch řešit jinou alternativou než přímým vsakem, například jejich retenováním a využitím srážkových vod jakožto vod užitkových v projektovaných objektech nebo pro zálivku okolních zelených ploch a následným řízeným odvodem přebytečné srážkové vody do dešťové kanalizace, nebo popřípadě do Postřižinského potoka či Černávky, pokud to bude v dané lokalitě možné.

V rámci záměru je tak navrženo odvádět veškeré dešťové vody dopadlé na střechy dešťovou kanalizací do retenční nádrže. Nádrž má funkci akumulární pro požárně bezpečnostní řešení, zároveň akumulární pro zpětné využití dešťové vody (zálivka, atp.) a vyrovnávací pro období srážek. V retenční nádrži je osazen vírový ventil pro zajištění odtoku přes stávající výústní objekt (vybudovaný v rámci projektu RP Kozomín I) do vodního toku Černávka (IDVT 10100477). Celkové čerpané množství nesmí přesáhnout hodnotu 3 l/s*ha-1. Veškeré dešťové vody dopadlé na zpevněné části řešeného území jsou odváděny povrchově nebo podpovrchově dešťovou kanalizací do navržených vsakovacích průlehlů, do strukturních nosných substrátů prokořinetelného prostoru v místě navržených stromů v rámci zpevněných ploch, čímž dochází k zpomalení odtoku a zajištění dostatku vláhy pro navržené dřeviny.

Dále jsou dešťové vody povrchově i podpovrchově odváděny do navržených umělých mokřadů. Celkem jsou navrženy 4 mokřady s různou hloubkou o celkové ploše cca 1 000 m². Mokřady jsou terénní prohlubně s retenční funkcí, vytvářející přírodní biotop s nepropustným podložím se stálou hladinou zatopení. Osázeny budou vodomilnou / mokřadní vegetací. Jako bezpečnostní přeliv budou sloužit čerpací stanice, které v případě naplnění kapacity zajistí rozstřík vody

do přilehlé zeleně. Vsakovací průlehy i prokořinetelné prostory jsou propojeny dešťovou kanalizací s navrženými mokřady. Průlehy jsou tvořeny zatravněnou humusovou vrstvou a retenční rýhou s drenážním potrubím.

Před zaústěním vod ze zaolejované kanalizace do retenčního objektu, budou tyto vody předčištěny v odlučovači lehkých kapalin. Ze stavby Retail parku Kozomín I je známo, že se v místě stavby nachází meliorace pro odvodnění zamokřené zemědělské půdy – funkční větve i nefunkční. Během stavby budou zmapovány stávající trasy, které budou v případě kolize stavby se sběrným melioračním potrubím bude potrubí přeloženo do nové polohy – pro zachování jejich funkčnosti.

Pitná voda v období provozu bude zajištěna z veřejné vodovodní sítě. Specifická denní spotřeba je stanovena na 5,6 m³/den, maximální na 8,4 m³/den. Povrchové ani podzemní vody nebudou v zájmovém území odebírány. používána pro potřeby zaměstnanců v hygienických zařízeních, úklid provozu, mycí operace a pro bezpečnostní zařízení (oční sprcha). Zajištěna bude vybudováním přípojky, která bude napojena na stávající veřejný vodovodní řad. Očekávaná spotřeba pitné vody činí 3 218 m³/rok. Reálně však část této potřeby (vody pro splachování) bude pokryta srážkovými vodami zachycenými v akumulacích nádrží a posléze upravenými pro jejich využití v rámci objektů. Skutečný odběr pitné vody tak bude nižší než celkové nároky záměru na spotřebu vody pro sociální účely.

Veškeré splaškové odpadní vody budou oddílovou gravitační kanalizací odvedeny do čerpací stanice odpadních vod. Gravitační kanalizace je navržena ze dvou kmenových stok. Součástí splaškové kanalizace je i kanalizace tuková. Před zaústěním této kanalizace do kanalizace splaškové je navrženo předčištění v odlučovači tuků. Množství splaškových odpadních vod odváděných do kanalizace bude odpovídat specifické potřebě vody, která činí 5,6 m³/den. Splaškové odpadní vody budou dále vedeny veřejnou kanalizační stokou na obecní ČOV Kozomín.

V zájmovém území se nenacházejí žádné podzemní či povrchové zdroje pitné vody a nezasahují sem ani žádná ochranná pásma. Skladování látek škodlivých vodám nebude v rámci areálu ve významnějším množství prováděno. Významný negativní vliv na podzemní a povrchové vody v důsledku realizace záměru je možno vyloučit.

Vlivy na půdu

Dotčené území je dle katastru nemovitostí evidováno jako orná půda, jedná se o pozemek parc. č. 299/29 v k.ú. Kozomín. Celková výměra činí 18 025 m². Jedná se o půdy II. a III. kategorie ochrany ZPF, pro realizaci záměru je nutné jejich vyjmutí ze ZPF. Ve středu pozemku je zamokřená půda na výměře cca 2 tis. m², která nebude skrývána. Objem skrývky ornice je 18 025 - 2.000 m² = 16.025 x 0,7 m = 11 217,5 m³. Na zpětné ozelenění lze využít vrstvu max. 0,25 m. Plocha zeleně v areálu je 1 524 m² + plocha izolační zeleně při Postřižinském potoce je 1 432 m². Objem ornice na zpětné ozelenění je 1 524 + 1 432 = 2 956 m² x 0,25 m + část do jamek pro výsadbu stromů a keřů cca 800 m³. Přebytek ornice ze skrývky o objemu cca 10 417,5 m³ bude využit na zvýšení úrodnosti jiných zemědělských pozemků.

Realizací záměru tedy dojde k záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) o ploše cca 18 tis. m², pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) či pozemky nacházející se v jeho ochranném pásmu nebudou záměrem dotčeny. Vliv záměru na ZPF lze označit jako mírně negativní, a to především vzhledem k umístění pozemků v blízkosti dálnice D8 a jejímu potencionálnímu vlivu na stávající kvalitu orné půdy.

Vlivy na faunu, floru, ekosystémy

Za účelem zjištění aktuálního stavu fauny a flóry na řešených plochách a identifikace možných střetů s předměty ochrany přírody byl zpracován přírodovědný průzkum území (Ing. H. Vejrová, srpen 2025).

V současné době je lokalita využívána jako pole k produkci polních plodin, na části pozemku je již delší dobu neobdělávaná část s výskytem rákosu obecného, třtinou křovištní, kopřivou dvoudomou a náletem javoru jasanolistého. Biologická hodnota tohoto místa je velmi malá. Vzácné druhy zde nebyly v rámci přírodovědného průzkumu provedeného v jarním a letním aspektu roku 2025 nalezeny. Je zde výskyt pouze běžných a invazivních druhů. Především výskyt nepůvodního javoru jasanolistého do budoucna by na dané lokalitě přešel v jednolitý porost tohoto druhu. Ostatní druhy jak dřevin tak vyšší diverzita druhů bylin by byla potlačena. Vyskytující se druhy rostlin i živočichů na dané lokalitě jsou druhy kosmopolitně a běžně se nacházející v urbanizované krajině a v krajině polí. Druhy vyskytující se na území záměru nejsou ohroženy na svém výskytu a i po realizaci záměru budou v daném území dále existovat.

Dle průzkumu se zájmové území vyznačuje velmi nízkou biologickou hodnotou. Díky intenzivnímu hospodaření se na vlastním místě záměru nevyskytují žádné početné populace žádného z druhů. Jedná se o běžné druhy, které jsou rozšířeny v blízkém i vzdáleném okolí záměru. Nalezené druhy jsou kosmopolitně rozšířené na území České republiky. Na území ani v jeho těsné blízkosti nejsou cenné přírodní biotopy. Do zvláště chráněných druhů nebude činností spojenou s realizací záměru zasahováno, neboť se na lokalitě v době průzkumu nevyskytovaly. Zvláště chráněné druhy, které se vyskytují v okolí, nebudou záměrem dotčeny. Jejich výskyt v širší lokalitě je nadále možný. V případě vhodných sadových úprav může dojít i k podpoře výskytu ještěrky obecné podél vodního toku Postřižinského potoka. Slavík obecný a jeho biotop nebude dotčen. Roztroušené plochy zeleně, polí a remízků jsou v širší lokalitě zachovány. Výskyt potočnice lékařské v korytě vodního toku Postřižinského potoka není záměrem dotčen a ohrožen. V rámci vhodné revitalizace (úpravy) okolí vodního toku je možné její rozšíření i s přihlédnutím k faktu, že daná rostlina roste na vlhkých humózních půdách v okolí vodních toků. Výskyt křečka polního nebyl v lokalitě zjištěn a jeho podpora vzhledem k záboru polní kultury není v rámci areálu reálná.

Realizací záměru tedy nedojde na základě výš uvedeného k významnému negativnímu ovlivnění flory, fauny ani ekosystémů.

Vlivy na krajinu a krajinný ráz

Vzhledem k měřítku a charakteru záměru, který odpovídá stávající průmyslové (skladové) zástavbě v lokalitě, lze konstatovat, že vliv na krajinný ráz bude lokálního charakteru a nevýznamný. Záměr nebude vytvářet nové krajinné dominanty ani významně narušovat dálkové pohledy v území. Krajina v zájmovém území je silně ovlivněna lidskou činností a nevyznačuje se jedinečnými ani význačnými přírodními, kulturně-historickými a estetickými hodnotami. Nejsou zde evidovány žádné přírodní ani kulturní dominanty.

Záměr vzhledem ke svému charakteru a umístění nebude znamenat negativní změnu krajinného rázu v širších pohledových vztazích.

ÚSES, VKP, ZCHÚ a soustava NATURA 2000

V sousedství zájmové lokality (severovýchodní část záměru) teče regulovaný vodní tok Postřižinský potok, jedná se tedy o VKP ze zákona. Do vodního toku Postřižinského potoka, jeho koryta a břehových porostů nebude záměrem zasahováno. Zároveň není očekáváno ovlivnění toku, neboť voda je vedena v umělém korytě s absencí potoční nivy.

Stavba se nedotkne žádného významného krajinného prvku. Vzhledem k umístění záměru lze vyloučit vlivy na zvláště chráněná území, přírodní parky, prvky ÚSES či lokality soustavy Natura 2000. Nadregionální, regionální ani lokální prvky ÚSES nezasahují na území záměru. Záměr nebude mít svojí rozlohou a umístěním vliv na prvky územního systému ekologické stability a jejich funkce zůstane zachována. Z lokálních prvků ÚSES je záměru nejbližší tok Černávky (LBK 160), lokální biocentrum Lesík u Černávky (LBC 310) a lokální biokoridor LBK 161 mezi LBC 309 a 310. Všechny tyto prvky lokálního ÚSES jsou mimo zájmové území.

Záměr nesousedí s žádnou oblastí zařazených do soustavy NATURA 2000. Nejbližše záměru cca 4 km severním směrem se nachází evropsky významná lokalita Veltrusy označená kódem CZ 0213083.

Záměr nebude znamenat negativní změnu krajinného rázu v širších pohledových vztazích, jedná se o antropogenně pozměněné území. Stavba se nedotkne žádného významného krajinného prvku. Vzhledem k umístění záměru lze vyloučit vlivy na zvláště chráněná území, přírodní parky, prvky ÚSES, lokality Natura 2000, krajinu a krajinný ráz.

Vlivy na horninové a přírodní zdroje

V zájmovém území nejsou registrovány dobývací prostory, chráněná ložisková území či průzkumná území ani se zde nenachází žádná ložiska či prognózní zdroje. Nejedná se rovněž o poddolované území nebo území, které je postiženo sesuvy půdy. Nejbližše záměru, severně od zájmové lokality ve vzdálenosti cca 1,5 km se nachází ložisko nevyhrazeného nerostu (písek, štěrk, štěrkopísek) Zlosyň.

Vlivy na hmotný majetek a kulturní památky

Zájmové území neleží v památkově chráněném území a nenacházejí se zde nemovitě kulturní památky, podléhající zákonu č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o státní památkové péči a evidované v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky. Na pozemku se rovněž nenachází drobná solitérní architektura (kříže, boží muka, smírčí kameny atd.).

Realizací záměru nebudou narušeny žádné kulturní hodnoty. Vliv záměru na hmotný majetek a kulturní památky je možno označit za nevýznamný.

Dle Státního archeologického seznamu České republiky leží zájmová lokalita na ploše s archeologickými nálezy typu UAN III. Jedná se o území, na němž nebyl dosud rozpoznán a pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů a ani tomu nenasvědčují žádné indicie, ale jelikož území mohlo být osídleno či jinak využito člověkem, existuje 50 % pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů. To znamená, že je nutné v prostoru UAN I, II i III respektovat § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, tj. stavebníci jsou již od přípravy stavby, tj. záměru provádět jakékoli zemní práce, při nichž může být objeven archeologický nálezh ve smyslu § 23, povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a umožnit jemu nebo organizaci oprávněné k archeologickým výzkumům provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Odpady

Záměr bude realizován v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech a vyhláškou č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady.

V období provozu záměru budou odpady vznikat pravidelně v relativně malých množstvích. Z vlastního provozu se předpokládá pouze malé množství odpadů převážně charakteru O (odpadní plasty – PE fólie, dřevo, obalový papír a lepenka). Jedná se o odpady převážně využitelné, s nutností separovaného sběru a skladování. Dále bude produkován komunální odpad. Řešení problematiky odpadového hospodářství bude vycházet z důsledného třídění odpadů v místě jejich vzniku, podle charakteru odpadů a jejich následného stejného způsobu využití nebo odstranění.

Vzhledem k umístění a charakteru záměru, byl vyloučen vliv přesahující státní hranice České republiky.

Za běžného provozu záměru se při dodržování legislativních předpisů a standardních bezpečnostních opatření neočekávají žádná významná rizika pro pracovníky, obyvatele

ani životní prostředí. Všechna opatření k prevenci, eliminaci a minimalizaci nepříznivých vlivů záměru na životní prostředí jsou součástí vlastního záměru. Výčet opatření k prevenci, vyloučení a snížení negativních vlivů je uveden v kapitole D.IV. oznámení. Nezbytné je rovněž dodržovat opatření plynoucí ze závěrů hlukové studie.

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 uvaženy 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 připomínkami obdrženy v rámci vyjádření k oznámení záměru. Detailní 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 vyjádření, 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:

Středočeský kraj – vyjádření ze dne 11.06.2026, č.j. 082668/2026/KUSK,

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – vyjádření ze dne 05.06.2026 pod č.j. 079241/2026/KUSK,

KHS Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště Mělník – vyjádření ze dne 24.06.2026, č.j. KHSSC 45816/2026,

MěÚ Kralupy nad Vltavou, odbor životního prostředí a zemědělství, - vyjádření ze dne 16.06.2026, č.j. MUKV 30523/2026 OŽP,

Povodí Labe, s.p., – vyjádření ze dne 24.06.2026, č.j. PLa/2026/023346,

Obce:

Město Veltrusy – vyjádření ze dne 16.06.2026, č.j. MUV-2445/2026/NFo,

Město Odolena Voda – vyjádření ze dne 16.06.2026, č.j. OT-9038/2026 LoR (zasláno 2x),

Spolky + veřejnost:

KORIDOR D8, z. s. – vyjádření ze dne 17.06.2026, doručeno pod č.j. 085827/2026/KUSK,

Hlasy Kozomína, z.s. – vyjádření ze dne 16.06.2026, doručeno pod č.j. 084294/2026/KUSK,

Veřejnost SV – vyjádření ze dne 16.06.2026, doručeno pod č.j. 084900/2026/KUSK.

3. Vypořádání vyjádření obdržených v průběhu zjišťovacího řízení:

Středočeský kraj

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

Vypořádání:

Vzhledem k charakteru vyjádření bez komentáře.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství

- **Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů** (Ing. M. Bochenková, Ph.D., l. 362)

Krajský úřad příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., konstatuje, že v souladu s ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., lze vyloučit významný vliv předloženého záměru samostatně i ve spojení s jinými záměry a koncepcemi na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí, stanovených příslušnými vládními nařízeními.

Odůvodnění:

V místě záměru ani v jeho okolí se nenachází žádná lokalita soustavy Natura 2000, která by mohla být záměrem významně ovlivněna. Nejbližší území soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu je EVL Veltrusy (CZ0213083), která je vzdálena cca 4,1 km severozápadním směrem od dotčené lokality. Předmětem ochrany EVL jsou populace páchníka hnědého (*Osmoderma eremita*); roháče obecného (*Lucanus cervus*) S ohledem na charakter a lokalizaci záměru se nepředpokládá možnost významného ovlivnění tohoto území soustavy Natura 2000.

Krajský úřad dále jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb. doporučuje v rámci navržených vegetačních úprav nahradit navržené nepůvodní druhy nízkých keřů (trojpek, tavolníky apod.) vhodnými domácími druhy (např. nízké druhy růží,

dříšťál obecný, zimolez obecný, případně řešetlák počistivý apod.). Použití domácích druhů lépe odpovídá charakteru okolní krajiny a přispívá k podpoře biodiverzity a ekologické stability území.

Krajský úřad dále, jako orgán ochrany přírody a krajiny, podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., sděluje, že k výše uvedenému záměru nemá v této fázi posuzování připomínky týkající se dalších zájmů hájených Krajským úřadem.“

• **Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů**
(Ing. J. Vlková, l. 522)

Předmětem záměru je výstavba objektu retailu v k. ú. Kozomín, který bude rozdělen do několika provozně oddělených samoobslužných prodejen s potřebným skladovým, technickým a sociálním zázemím. Součástí areálu bude parkoviště pro zákazníky a zpevněné plochy, které budou sloužit pro zásobování nákladními automobily a pro parkování zaměstnanců. Objekt Retail Parku bude vytápěn tepelnými čerpadly a elektrickou energií (zemní plyn ani jiná paliva nebudou v Retail Parku Kozomín II využívána).

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 výsledků rozptylové studie vyplývá, že vypočtené imisní příspěvky řešených zdrojů znečišťování ovzduší souvisejících s posuzovaným záměrem jsou malé a nezpůsobí překračování imisních limitů. Celkově tedy lze z hlediska vlivů na ovzduší a z hlediska vlivu na obyvatelstvo realizaci záměru i s ohledem na stávající kvalitu venkovního ovzduší v daných místních podmínkách označit za přijatelnou.

• **Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů** (Ing. N.M. Rašáková, l. 842)

Dle předložené projektové dokumentace posuzovaný záměr vyžaduje trvalé odnětí na pozemku parc. č. 299/29 (v II. a III. třídě ochrany) v katastrálním území Kozomín [672009] o celkové výměře 1,8025 ha.

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.

- **Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech** (*Ing. P. Dandová, l. 135*)

Oznámení dle zákona č. 100/2001 Sb., o záměru „Retail Park Kozomín II“ bylo posouzeno 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“).

Jedná se o novostavbu retail parku, kde bude realizováno několik objektů, a to prodejen, retail, trafostanice a kiosek, v rámci záměru bude vybudována areálová komunikace a parkoviště. Záměr je umístěn v obci Kozomín, k.ú. Kozomín.

V oznámení záměru jsou uvedeny v dostatečném rozsahu odpady vznikající při výstavbě, samotném provozu a v období ukončení provozu.

Proti záměru samotnému popisovanému v oznámení není z hlediska nakládání s odpady námitek. Záměr je v souladu s aktualizací Plánu odpadového hospodářství Středočeského kraje.

- **Z hlediska zákona č. 224/2015 Sb., zákon o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů** (*Mgr. P. Bešešová, l. 808*)

Záměr nepočítá v průběhu jeho realizace ani následného provozu s umístěním většího množství nebezpečných chemických látek nebo chemických směsí uvedených v příloze č. 1 zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o PZH“).

Pozemky dotčené realizací předmětného záměru se nacházejí mimo dosah havarijních projevů objektů zařazených podle zákona o PZH nacházejících se v okolí místa realizace záměru.

Krajský úřad však upozorňuje na skutečnost, že pozemek parc. č. 299/84 v k.ú. Kozomín je částečně dotčen stanovenou zónou havarijního plánování Areálu chemických výroby Kralupy nad Vltavou.

S ohledem na výše uvedené, tedy Krajský úřad důrazně doporučuje seznámení se s informací určenou veřejnosti v zóně havarijního plánování „Areálu chemických výroby Kralupy“ dostupnou na webových stránkách Krajského úřadu: [Informace pro veřejnost v zóně havarijního plánování - Webový portál Středočeského kraje](#)

V ostatních bodech nemáme k realizaci záměru další připomínky.

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

Vypořádání:

Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek, výše uvedené bude řešeno v rámci dalších fází přípravy a realizace záměru.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze – ÚP Mělník

KHS jako orgán ochrany veřejného zdraví věcně příslušný dle ust. § 77 odst. 1 a § 82 odst. 2 písm. i) zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“) ust. § 6 odst. 7 zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vydává k předloženému zjišťovacímu řízení záměru: „Retail Park Kozomín II“ v k.ú. Kozomín toto vyjádření:

záměr není nutné posoudit podle zákona s podmínkami:

1. musí být splněna VEŠKERÁ protihluková opatření uvedená v bodě 9 předložené 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 dotčeným orgánem státní správy. Podmínka je stanovena v souladu s požadavky § 30 zákona 258 a § 12 nařízení 272.

Odůvodnění:

Stávající dopravní zatížení (úseky jsou stanoveny v Tab. 2 na str. 16 předložené dokumentace): Úseky č. 1-5 patří mezi periodicky sčítané úseky celostátního sčítání dopravy, jehož výsledky za rok 2025 byly zveřejněny teprve 19. 3. 2026. Jedná se tedy o velmi čerstvá a relevantní data. Zároveň je z celostátního sčítání dopravy 2025 zřejmé, že na silnici č. III/0081 není definován žádný sčítací úsek. Proto bylo nutné pro ucelení komunikační sítě provést doplňující dopravní průzkumy na úsecích č. 6-8. Všechny hodnoty intenzit dopravy jsou udávány v RPDÍ s rozdělením dle druhu vozidel. Intenzity dopravy z celostátního sčítání dopravy 2025 jsou pro jednotlivé úseky doloženy v příloze č. 2 dopravní studie, která zároveň dokladuje přepočet těchto intenzit na objednatelům definovaný stávající a výhledový stav (rok 2026 a rok 2028).

Očekává se, že v areálu bude pracovat zhruba 56 zaměstnanců ve 2 směnách. Vzhledem k tomu, že lokalita je špatně dostupná pomocí veřejné hromadné dopravy, lze předpokládat zhruba 80 % podíl využití osobních automobilů. Zbytek budou tvořit spolujízdy, jízdy na kole atd. To tedy znamená 45 jízd osobních automobilů jednosměrně. U míst pro návštěvníky (celkem 150 parkovacích stání) lze vzhledem k větší vzdálenosti od zastavěných oblastí uvažovat s průměrnou obrátkovostí 5 cest na 1 parkovací stání za den, což znamená celkem 750 jízd osobních automobilů jednosměrně. Z hlediska zásobování se předpokládá příjezd a odjezd 31 nákladních automobilů za den.

Rozdělení generované dopravy do jednotlivých směrů bylo uvažováno dopravně inženýrským odhadem. Zároveň je využito předpokládaného směřování dopravy z dokumentace záměru Dostavba průmyslového areálu Úžice a Chvatěruby. Zde bylo předpokládáno pro již zprovozněný záměr Retail Park Kozomín I s tím, že všechny těžké nákladní automobily přijedou vždy od dálnice D8 a vrátí se na ni zpět. Osobní automobily budou mít směřování následující: 44 % od dálnice D8 (úseky 1, 2, 6, 7 a 8); 30 % od Kralup nad Vltavou (úseky 3, 5 a 6); 17 % od Veltrus (úseky 3 a 6) a 9 % od Kozomína (úseky 4 a 6). Přesné počty vozidel pro jednotlivé úseky komunikační sítě jsou součástí dopravní studie, která zároveň rozděluje tuto intenzitu na denní a noční období. Z celkového počtu 31 nákladních vozidel zásobování je 80 % vozidel klasifikováno jako těžká nákladní vozidla, zbylá vozidla budou lehká nákladní (25 těžkých nákladních vozidel a 6 lehkých nákladních vozidel). Zároveň se **nepředpokládá žádné využití nočního období pro zásobování, přičemž v nočním období ani nebude záměr v provozu** (žádné jízdy zákazníků). Zatížení v nočním období lze očekávat pouze od nabíjecí stanice nákladních automobilů, a to v poměru 70/30 (den/noc). V nočním období tedy bude uvažován

příjezd a odjezd 7 těžkých nákladních vozidel od nabíjecí stanice. Retail park bude dopravně napojen na stávající areálovou komunikaci sousedního Retail Parku Kozomín I.

Nejbližší obytná zástavba se nachází na severním okraji obce Kozomín ve vzdálenosti cca 200 m jižním směrem, na jižním okraji obce Úžice ve vzdálenosti cca 750 m severovýchodním směrem a výhledová plocha vymezená územním plánem pro obytnou zástavbu v obci Úžice ve vzdálenosti cca 600 m severovýchodním směrem. 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, Zpracovatelem je Ing. Martin Vějr, Křešinská 412, 262 23 Jince, datum 29.04.2026, zájmové území se nachází v severní části obce Kozomín, v rámci zastavitelného území v těsném sousedství křižovatky II/608 a III/1081, nedaleko Exitu 9 dálnice D8. Zdrojem hluku bude převážně související automobilová doprava a dále zdroje zajišťující vytápění, chlazení a větrání objektů. V širším území jsou připravovány či již byly realizovány další stavby, které mohou mít dopad na dopravní situaci v zájmovém území. Tyto záměry jsou v rámci kumulativního hodnocení ve výpočtech hluku zohledněny. Pro výpočty hluku byl použit výpočtový program HLUK+, verze 15.00 profi (č. licence 6125). Hodnoceny 3 body v Kozomíně (čp. 164 a čp. 118 a rozestavěný RD bez čp. – p.č. 176/106 v k.ú. Kozomín) a 3 v Úžicích (čp. 312, čp. 63 a výhledová zástavba na jižním okraji obce).

Období výstavby: Na základě provedených výpočtů lze konstatovat, že v období stavebních prací nebude v chráněném venkovním prostoru staveb překročen stanovený hygienický limit dle nařízení 272, tj. $L_{Aeq,14h} = 65$ dB pro dobu od 7:00 do 21:00 hod. Dle provedených výpočtů hluk z výstavby záměru u nejbližší obytné zástavby nepřekročí hygienický limit v ekvivalentní hladině akustického tlaku A ($L_{Aeq,14h} = 65$ dB). Hluk ze staveništní dopravy na veřejných komunikacích nepřesáhne ekvivalentní hladinu akustického tlaku A $L_{Aeq,16h} = 55$ dB. Na základě provedených výpočtů jsou pro omezení případného negativního vlivu výstavby záměru navržena preventivní obecná protihluková opatření pro období výstavby uvedená v hlukové studii.

Období provozu: vypočtené hodnoty hluku (tj. areálová doprava a stacionární zdroje) se v hodnocených 6 bodech pohybovaly v denní době od 22,7 do 39,7 dB, v noční době od 18,3 do 37,4 dB. Z výsledků výpočtů je patrné, že hluk z provozu areálu nepřekročí hygienický limit pro denní a noční dobu (tj. $L_{Aeq,8h} = 50$ dB, $L_{Aeq,1h} = 40$ dB) ve smyslu nařízení 272.

Stacionární zdroje hluku: provoz záměru se předpokládá pouze v denní době, přesto některé stacionární zdroje budou provozovány i v noční době. Stacionární zdroje hluku jsou umístěny převážně na střeše objektů Retail Parku ve výšce cca 7,5 m nad terénem. Akustický výkon uvádí příloha č. 2 hlukové studie vždy u každého jednotlivého zdroje hluku a pohybuje se v intervalu $L_{WA} = 70 - 86$ dB (A).

Plošné zdroje hluku: Vzhledem k neprůzvučnosti prvků obvodových plášťů objektů $RW \geq 30$ dB (kovový tepelně izolační plášť, popř. pevné zasklení z tvrzeného izolačního dvojskla) a charakteru činnosti uvnitř objektu, bude hladina hluku z činnosti uvnitř budovy vně obvodového pláště dostatečně utlumena. Plošný zdroj hluku budou představovat venkovní parkovací stání pro osobní automobily o celkovém počtu 150 parkovacích stání v otevírací době RP v denní době.

Liniové zdroje hluku: související doprava a hluk z dopravy bude generován provozem záměru pouze v denní době. Hlukové emise budou vznikat zejména při pojezdech na parkovištích pro osobní automobily zákazníků před objektem a na manipulačních plochách pro zásobování objektu. Kapacita parkoviště je 150 míst. Vzhledem k tomu, že areál bude mít pracovní dobu 7:00 – 21:00 hod, tak lze předpokládat, že v noční době (22:00 – 6:00 hod.) nebude generovat žádnou dopravu.

Automobilová doprava na veřejných komunikacích:

Hygienické limity na komunikace přiřazují podle roku povolení komunikací, tzn. staré silnice do r. 2000, mají hygienický limit 68 dB v denní době a 58 dB v noční době, po r. 2000 pak 60 dB v denní době a 50 dB v noční době. Dotčené komunikace v zájmové oblasti (dálnice D8, silnice II/608) zde existovaly před rokem 2000, a tudíž jím náleží hygienický limit 68 dB v denní době a 58 dB v noční době. Dle provedených výpočtů lze konstatovat, že na hranici nejbližšího chráněného venkovního prostoru staveb ve zvolených referenčních bodech hluk z automobilové dopravy nepřekročí ani v jedné z výpočtových variant limitní hodnoty $L_{Aeq,16h} = 68$ dB pro denní dobu a $L_{Aeq,8h} = 58$ dB pro noční dobu.

Z výpočtů vyplývá, že v referenčních bodech umístěných v místě nejbližších chráněného venkovního prostoru staveb dojde po realizaci záměru k mírným změnám ekvivalentních hladin akustického tlaku A z automobilové dopravy na veřejných komunikacích (max. vypočítaný nárůst činí +0,6 dB v noční době). Jedná se o nárůsty zanedbatelné. Realizací projektovaného záměru nedojde v referenčních bodech umístěných v blízkosti veřejných komunikací v denní ani noční době k takovému navýšení hladin hluku tak, aby byly překročeny hygienické limity.

Na základě provedených výpočtů lze konstatovat, že hluk emitovaný provozem záměru (hluk z provozu stacionárních zdrojů) nepřekročí hygienické limity ve smyslu nařízení 272. **Splnění hygienických limitů je dáno respektováním navržených protihlukových opatření uvedených výše v hlukové studii** – viz podmínka č. 1.

V bodě D.IV oznámení jsou uvedeny pouze některé navržené podmínky týkající se hluku pro fázi výstavby:

- Při výběru dodavatele stavebních prací bude jedním z požadavků používat stroje a zařízení se sníženou hlučností. Při prováděných všech typech prací během výstavby je nutno dbát na důslednou kontrolu technického stavu strojů, jejich seřízení, vypínání při pracovních přestávkách a snižování počtu vozidel jejich vytížením.
- Během provádění prací je nutno dbát na omezení doby nasazení hlučných mechanismů, sled nasazení, popř. méně častější využití. V době od 21 do 7 hod. nebudou stavební práce prováděny.
- O víkendech a svátcích nebudou prováděny takové práce, které by byly zdrojem nadměrných vibrací přenášejících do vnitřního prostoru okolních hlukově chráněných objektů.

V bodě 9.1 hlukové studie jsou dále uvedeny:

- Řidiči nákladních vozidel musí po příjezdu na stavbu a po dobu čekání na stavbě vypnout motor.
- Dále v době realizace stavby doporučujeme, aby obyvatelé v nejbližší situovaných rodinných domů byli seznámeni s délkou a charakterem jednotlivých fází výstavby. Jsou-li občané zasaženi hlukem dostatečně informováni o účelu a smyslu hlučné činnosti, pak jejich reakce na tento hluk je příznivější a minimalizuje se takto vznikající stres a nepohoda. Doporučujeme ustanovit kontaktní osoby, na které se mohou postižení občané obrátit s případnými žádostmi a stížnostmi.
- Veškeré stavební práce musí být prováděny tak, aby nebyly zbytečně generovány nadměrné hladiny hluku. Všichni pracovníci budou v tomto smyslu podrobně proškoleni. O školení bude pořízen zápis.

Pro fázi provozu: nejsou v dokumentaci navrženy žádné podmínky týkající se hluku. Ale předložená hluková studie **v bodě 9 uvádí mnohem více navržených opatření, jak pro fázi výstavby, tak i provozu** (Technickými prostředky a opatřeními zabezpečit stacionární zdroje

hluku spojené s provozem řešeného záměru tak, aby jejich hlukové parametry nepřekračovaly hodnoty uvedené v příloze č. 2 hlukové studie a nedošlo tak k překračování hygienického limitu v ekvivalentní hladině akustického tlaku A ve smyslu Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění. A dále: V návaznosti na dopravní řešení věnovat pozornost organizaci dopravy v areálu Retail Parku. Vyloučit nebo alespoň co nejvíce omezovat zbytečný běh motorů nákladních automobilů naprázdno), **čímž je deklarováno, že záměr nebude zdrojem hluku, který by překračoval hygienické limity ekvivalentních hodnot akustického tlaku uvedené v § 12 nařízení 272.**

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, výše uvedené požadavky budou řešeny v rámci dalších fází přípravy a povolování záměru.

MěÚ Kralupy nad Vltavou – Odbor životního prostředí a zemědělství

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 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen zákon):

Bez připomínek, jelikož není příslušným orgánem k vydání jednotného environmentálního stanoviska.

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

Daný záměr zasahuje plochu větší než 1 ha, stanovisko k takto velkému záměru orgán ochrany ZPF při úřadu s rozšířenou působností neposkytuje. Dle § 17a písm. h) je Krajský úřad dotčeným správním úřadem podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, mají-li být dotčeny pozemky náležející do zemědělského půdního fondu o výměře větší než 1 ha.

Upozorňuje na platné znění zákona. Při plánovaném využití pozemků, které jsou součástí zemědělského půdního fondu, je třeba respektovat nezastavitelnost kvalitních zemědělských půd, zejména těch, které jsou zařazeny do I a II třídy ochrany zemědělského půdního fondu - § 4 odst. 3 zákona: Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

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, výše uvedené je předmětem dalších fází přípravy a realizace záměru.

Povodí Labe s.p.

Posuzovaným záměrem je výstavba komerčního areálu na parcelách č. 299/29 a 299/84 v k. ú. Kozomín o zastavěné ploše 6 919 m², který bude rozdělen do několika provozně oddělených samoobslužných prodejen s potřebným skladovým, technickým a sociálním zázemím. Součástí areálu bude parkoviště pro zákazníky a zpevněné plochy, které budou sloužit pro zásobování nákladními automobily a pro parkování zaměstnanců. Celková plocha zpevněných ploch komunikací a parkovacích stání bude 8 150 m² a plocha zeleně 1 524 m².

Splaškové vody budou svedeny na obecní ČOV Kozomín. Dešťové vody ze střech budou odváděny do retenční nádrže, která má funkci akumulární pro požárně bezpečnostní řešení retail parku, dále funkci akumulární pro další využití dešťových vod a funkci retenční pro zajištění maximálního regulovaného odtoku 3 l/s/ha do vodního toku Černávka (IDVT 10100477). Dešťové vody ze zpevněných ploch budou odváděny povrchově nebo kanalizací do vsakovacích průlehů, do ploch navržené zeleně a do ploch 4 navržených mokřadů o celkové ploše cca 1 000 m². V případě zaplnění kapacity bude jako bezpečnostní přeliv sloužit čerpací stanice zajišťující rozstřík vody do přilehlé zeleně. Zaolejované vody budou předčištěny v odlučovači lehkých kapalin.

Část záměru se nachází v záplavovém území Q100 vodního toku Postřižinský potok (IDVT 10185644).

Stavba se nachází ve vodním útvaru HSL_2080 - Černávka od pramene po ústí do Labe, na souřadnicích (S-JTSK) Y: 744008, X: 1025330.

Vyjádření správce povodí:

V záplavovém území Q100 nedojde k navýšení stávající nivelety terénu.

Stavební materiál požadujeme skladovat tak, aby při zvýšených povodňových průtocích nemohlo dojít k jeho odpavení.

Množství odváděných dešťových vod do vodního toku Černávka nesmí přesáhnout 3,0 l/s/ha z odvodňovaných střech a zpevněných ploch.

Upozorňujeme, že Povodí Labe, státní podnik nenese odpovědnost za škody způsobené průchodem velkých vod.

Vypořádání:

Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek, výše uvedené bude řešeno v rámci dalších fází přípravy a realizace záměru.

Město Veltrusy, Obec Odolena Voda, KORIDOR D8 z.s., Hlasy Kozomína z.s., 1x veřejnost

Tímto podávám podle § 6 odst. 6 zákona EIA připomínky k oznámení záměru „**Retail Park Kozomín II**“ v katastru obce Kozomín, předkládaného společností EK construction Kozomín s.r.o., z kterých je patrné, že záměr **může mít významný vliv na životní prostředí a má být posuzován podle zákona EIA** v níže uvedených oblastech vlivů záměru na životní prostředí a veřejné zdraví.

1) Obecné připomínky

Oznamovatel záměru se maximálně snaží co nejdříve absolvovat řízení dle zákona 100/2001 Sb. Zjišťovací řízení pro svůj záměr podal 28. 5. 2025 pod STC2829, aby ho následně ukončil a podle došlých připomínek aktualizoval text oznámení. Tento postup zopakoval znovu

v listopadu 2025 pod STC2860, pravděpodobně si slibující, že se tím vyhne celému posuzování dle zákona EIA.

Obec Kozomín i její okolí je již dnes intenzivně zatíženo hlukem z dálnice D8 a silnice II/608, které jsou bez adekvátních protihlukových opatření. Hluk z dopravy významně zatěžuje široké okolí a snižuje kvalitu života. Zároveň je území v této lokalitě z hlediska emisních limitů tak zatížené, že v roce 2030 nebude možné dle platných předpisů pojmout žádný další záměr bez realizace kompenzačních opatření. Podatel požaduje předložení objektivního, důvěryhodného a přezkoumatelného posouzení vlivů záměru na veřejné zdraví a životní prostředí, včetně editovatelných datových sad a popisu použitého softwarového vybavení (modely, vstupní data, parametry) v elektronické podobě.

Vypořádání:

K připomínce ohledně opakovaného podání oznámení příslušný úřad uvádí, že zákon č. 100/2001 Sb., tuto možnost nikterak nevyklučuje. Stažení a opětovné podání je svobodnou vůlí oznamovatele, která není z pohledu zákona jakkoliv omezena. Je tedy zcela v gesci oznamovatele, zda se na základě došlých připomínek či rozhodných skutečností vzešlých z průběhu zjišťovacího řízení rozhodne přepracovat text oznámení. Stejně tak, jako není na základě opětovného podání přepracovaného oznámení vyloučena možnost nutnosti posouzení záměru v celém rozsahu zákona č. 100/2001 Sb.

Ve vztahu k dopravnímu zatížení a související imisní a hlukové zátěži spojené s realizací záměru příslušný úřad doplňuje, že primárním spouštěčem těchto faktorů jsou územní plány dotčených obcí, které tuto výstavbu umožňují a na základě, kterých investoři předpokládají, že své záměry budou moci v předmětném území realizovat. V rámci Oznámení byla doložena hluková i rozptylová studie, dopravní posouzení záměru a další dokumenty, které prokázaly plnění příslušných limitů. Rovněž dotčené orgány KHS a KÚSK, Orgán ochrany ovzduší neuplatnily ve vztahu k záměru žádné zásadní požadavky mimo těch vztahujících se eliminaci emisí mobilních zdrojů při výstavbě, přijetí opatření zamezujících úniku prašnosti a provedení kontrolního měření hluku po realizaci záměru.

2) Rozpor s územním plánem

V textu oznámení a ve výkresové části je několikrát zmiňovaná nákladní nebo kamionová doprava. Toto je ovšem v přímém rozporu s územním plánem obce, kde je pro plochy 1.4 občanská vybavenost komerční SK, VD uvedeno: Nepřípustné využití: kamionová doprava.

Příklad částí textu s informacemi o nákladní dopravě:

...Součástí areálu bude parkoviště pro zákazníky a zpevněné plochy, které budou sloužit pro zásobování nákladními automobily a pro parkování zaměstnanců....

....Požadavek na elektromobilitu je v záměru Retail Parku Kozomín II splněn zakreslením dobíjecích stanic pro nákladní vozidla. Jedná se o doplňkovou službu Retail Parku, nikoliv o plochu pro odstavování kamionů. ...

.....Jízdy od nabíjecí stanice nákladních vozidel

V areálu Retail Parku bude 5 stání pro nabíjení návěsových souprav. Takový objekt nemá v certifikované metodice stanoven žádný způsob výpočtu generované dopravy. Vzhledem ke kapacitě 5 stání a době nabíjení takových vozidel lze očekávat, že při maximálním využití může dosahovat obrátkovost jednoho stání hodnoty 5 vozidel za den. Pro účely dopravní studie bude tedy uvažováno s hodnotou 25 nákladních vozidel za den jednosměrně.

Vzhledem k tomu, že kamionová doprava má vliv na zatížení lokality je nutné posoudit tento záměr ve variantách. Varianta se změnou územního plánu a možností realizace nabíjení návěsových souprav nebo bez změny územního plánu. Tedy se zákazem kamionové dopravy,

kdy plocha pro realizaci nabíjení návěsových souprav by byla pravděpodobně využita jiným způsobem.

Podatel požaduje variantní posouzení záměru dle aktuálně schváleného územního plánu a s možností jeho změny pro kamionovou dopravu, která je nyní vyloučena.

Vypořádání:

V rámci procesu EIA se skutečnosti vyplývající z územního plánu nepřezkoumávají, tato problematika bude řešena v rámci územního řízení a v případě nesouladu nemůže být souhlas vydán. Z věcného hlediska posuzování vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví totiž nemůže samotný soulad či nesoulad záměru s příslušnou územně plánovací dokumentací ovlivnit velikost a významnost vlivů záměru na životní prostředí a veřejné zdraví, které se v rámci posuzování podle zákona č. 100/2001 Sb. vyhodnocují. S ohledem na hlavní a přípustné funkční využití řešené plochy se dá nicméně odvodit, že smyslem uvedení pojmu "kamionová doprava" v rámci nepřipustného funkčního využití plochy, nebylo zároveň omezit hlavní a přípustné funkční využití. To by s ohledem na hlavní a přípustné funkční využití plochy postrádalo jakýkoliv smysl, neboť obchodní provozy jsou na zásobování prostřednictvím kamionové dopravy do jisté míry zcela jistě závislé. Požadavek na variantní posouzení záměru ve vazbě na změnu územního plánu není relevantní.

3) Rozpor se stavebním zákonem

Záměr nesplňuje § 167 bodu e) stavebního zákona: Vlastník stavby a zařízení je povinen pokud je to technicky proveditelné, zajistit do 1. ledna 2027 za podmínek stanovených prováděcím právním předpisem instalaci alespoň 1 dobíjecího bodu na každých 10 parkovacích stání pro automobily nebo alespoň 50 % kabelovodů parkovacích stání pro automobily, pro jiné než obytné budovy, v nichž se používá energie k úpravě vnitřního prostředí za účelem vytápění nebo chlazení s více než 20 parkovacími stánkami,

V textu oznámení není jiná zmínka o dobíjení nežPožadavek na elektromobilitu je v záměru Retail Parku Kozomín II splněn zakreslením dobíjecích stanic pro nákladní vozidla. Jedná se o doplňkovou službu Retail Parku, nikoliv o plochu pro odstavování kamionů. ... Jak bylo výše uvedeno, vzhledem k funkčnímu využití územního plánu je nutné posoudit záměr s možností elektromobility pro nákladní automobily a bez ní. Ve variantě bez elektromobility pro kamiony je nutné doplnit dobíjení pro osobní vozidla.

Konstatování, že požadavek je splněn "zakreslením" bez dalšího nelze považovat za řádné posouzení vlivu.

Podatel požaduje doplnění posouzení záměru s dobíjením osobních automobilů.

Vypořádání:

Posouzení souladu předprojektové fáze přípravy záměru s požadavky stavebního zákona není předmětem procesu posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb. Proces EIA hodnotí možné vlivy záměru na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví, nikoliv splnění technických požadavků stavebních předpisů. Požadavky § 167 stavebního zákona představují technické požadavky na vybavení staveb dobíjecí infrastrukturou pro elektromobilitu. Jejich splnění bude předmětem dalších stupňů projektové dokumentace a následně posouzeno příslušným stavebním úřadem v rámci následných povolenacích procesů.

V oznámení záměru byly dobíjecí stanice pro nákladní vozidla uvedeny jako doplňková vybavenost areálu. Tato skutečnost nijak nevyklučuje realizaci dobíjecích bodů pro osobní vozidla, pokud jejich zřízení vyplývá z požadavků stavebních předpisů nebo investora v dalších stupních projektové dokumentace. Případné doplnění dobíjecích bodů pro osobní vozidla nepředstavuje změnu charakteru záměru ani změnu jeho vlivů na životní prostředí.

4) Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum

U záměru STC2860 byl jako příloha o5 uveden Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum zpracovaný K+K průzkum s.r.o. v dubnu 2025. U posuzovaného záměru je ten stejný Inženýrskogeologický a hydrogeologický zpracovaný K+K průzkum s.r.o. z dubna 2025, který má aktualizovaný obsah pouze pro SO 01 bez SO 02 a SO 03. Nikde ovšem informace o aktualizaci nejsou uvedeny. Lze tedy zvažovat, jakou validitu má tento dokument, který je měněn podle aktuální potřeby změny záměru bez toho, aby toto bylo v dokumentu okomentováno a aktualizace přiznána.

Vypořádání:

Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum byl zpracován pro celé zájmové území, tedy pro pozemky určené k realizaci záměru. Geologické ani hydrogeologické poměry lokality se nezměnily a nejsou závislé na dispozičním řešení jednotlivých stavebních objektů. Aktualizace dokumentu spočívala pouze v úpravě rozsahu projektové dokumentace, nikoliv ve změně geologických nebo hydrogeologických poměrů území.

Výsledky průzkumu jsou tak i nadále plně použitelné jako podklad pro posouzení vlivů záměru na životní prostředí a odpovídají skutečnému stavu území. Oznámení záměru z průzkumu vychází a jeho závěry respektuje zejména při návrhu hospodaření se srážkovými vodami, zakládání staveb a návrhu vegetačních opatření. Způsob řešení byl zároveň upraven na základě požadavků správce povodí a vodoprávního úřadu.

5) Neprokázání veřejného zájmu pro vyjmutí půdy bonity II

Záměrem dojde k vyjmutí půdy bonity II ze zemědělského půdního fondu (ZPF). Jedná se o vysoce kvalitní zemědělskou půdu, která je dle § 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, považována za nenahraditelný přírodní zdroj a jednu ze složek životního prostředí. Její ochrana je ve veřejném zájmu. Zákon č. 334/1992 Sb., § 4 odst. 4 stanoví: *Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany nelze odejmout ze zemědělského půdního fondu pro záměry pro obchod nebo skladování o rozsahu větším než 1 ha nebo pro záměry energetického zařízení*

Posuzovaný záměr sice nepřesahuje výměru 1 ha, ale v součtu s předchozím záměrem Retail park Kozomín STC2582 je tato výměra překročena, a kdyby nebyl záměr předkládán salámovou metodou, přesahovala by plocha 1 ha. Tento čistě komerční záměr nemůže převažovat nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

	BPEJ	Třída ochrany	Výměra BPEJ m ²
Retail park Kozomín II STC2860	1.05.01	II	115
	1.06.00	II	6 255
Σ Retail park Kozomín II			6 370
Retail park Kozomín STC2582	1.06.00	II	5 100
	1.05.01	II	5 760
Σ Retail park Kozomín			10 860
Σ RP a RP II			17 230

Dokumentace neposuzuje dopady na životní prostředí, zejména z hlediska ztráty produkční funkce půdy, schopnosti zadržovat vodu v krajině a vlivu na biodiverzitu. Půda bonity II má vysokou ekologickou hodnotu, jejíž ztráta není kompenzována jinými opatřeními. Podatel požaduje, aby stavební záměr byl přepracován tak, aby nedocházelo k záboru půdy bonity II, případně aby bylo důsledně prokázáno, že veřejný zájem na realizaci stavby výrazně převažuje nad zájmem ochrany zemědělské půdy. Pozemek je veden jako orná půda, což znamená trvalou

ztrátu zemědělské funkce. Odnětí půdy ze ZPF je nevratný zásah do krajinného rázu a ekologické stability.

Podatel požaduje, aby k tomuto posouzení došlo v rámci řízení EIA nikoliv v samostatném řízení (JES).

Vypořádání:

Procesu EIA nepřísluší hodnotit záměry z hlediska veřejného zájmu, ale pouze z hlediska možných vlivů záměru na životního prostředí a veřejné zdraví.

Samotná možnost odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu (ZPF) pro nezemědělský účel je deklarována příslušným územním plánem, v rámci jehož přípravy byl aspekt ochrany zemědělského půdního fondu nutně zvažován, neboť příslušný územní plán byl jako koncepce posuzován podle zákona č. 100/2001 Sb. Zároveň proces posuzování záměru ve smyslu § 3 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb. nemůže suplovat proces posuzování koncepce (strategie, politiky, plánu nebo programu) ve smyslu § 3 písm. b) zákona č. 100/2001 Sb.

Proces EIA je prováděn v předprojektové fázi, nejedná se o povolující řízení. Před vydáním územního rozhodnutí je nutné požádat orgán ochrany ZPF, o souhlas k odnětí ze ZPF podle ustanovení §9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF. Předmětné plochy, na kterých má být záměr umístěn, jsou v souladu s využitím, které je stanoveno platnou územně plánovací dokumentací. Veškeré výše uvedené aspekty možných dopadů na životní prostředí již byly vzaty do úvahy v rámci povolení změny územního plánu. Z pohledu EIA se nicméně jedná o vliv mírně negativní, vzhledem k charakteru a umístění plochy v těsné blízkosti dálnice D8 však akceptovatelný. Dále je třeba doplnit, že rozhodnutí orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, z hlediska možného vynětí půdy ze ZPF je zcela v jeho gesci, neboť se ani v případě posouzení záměru v celém rozsahu zákona č. 100/2001 Sb., nejedná o navazující řízení ve smyslu § 3 písm. g) zákona č. 100/2001 Sb.

6) Přesah plochy záměru

Dokumentace uvádí, že záměr je realizován na pozemcích p. č. 299/29 a p. č. 299/84 (pozemek dotčený dopravním napojením a napojení na inženýrské sítě). Dle výkresové přílohy je ovšem zřejmé, že záměr dále v severní části ještě zasahuje do pozemku 299/122, který vznikl dělením z pozemku 299/84. Tzn. zasahuje do části pozemku, který byl součástí záměru Retail park Kozomín STC2582 určen pro zeleň. Posuzovaný záměr část této zeleně mění na prostor pro odpadové hospodářství.

Tímto dochází k prolínání záměrů a hodnocení stejných ploch v různých záměrech.

Vypořádání:

Případné majetkoprávní nebo parcelační změny vzniklé po realizaci předchozí stavby nemají vliv na hodnocení vlivů posuzovaného záměru na životní prostředí. Možný přesah bude řešen v řízení o společném povolení záměru.

7) Voda

V potřebách vody záměru není započítána žádná potřeba vody pro zákazníky a to i přesto, že je zde uvažováno bistro.V objektu retailu se uvažuje realizace několika samostatných prodejen (prodejny potravin, tabáku, drogerie, koberců, nářadí, zahradní techniky, květin, bistro).

Dokumentace musí být v části týkající se potřeby vody a splaškové vody přepočítána.

Vypořádání:

Údaje budou upřesněny v rámci dalších fází přípravy a povolení záměru, z hlediska možných negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, nejsou údaje o přesné spotřebě vody pro zákazníky faktorem, který je pro tuto fázi přípravy záměru stěžejním. Přesná spotřeba pitné a splaškové vody bude řešena v rámci dalších stupňů projektové dokumentace pro povolení stavby. Bilance potřeby pitné vody pro zaměstnance je dle oznámení stanovena na cca 5,6 m³/den, maximální denní potřeba pak na 8,4 m³/den. Tyto údaje tak i v této fázi přípravy záměru poskytují rezervu pro zajištění potřeby pitné vody ve výši cca 2,8 m³/den.

8) Doprava

Dopravní studie musí být variantně posouzena v souvislosti s body 2, 3.

Dopravní studie musí být zároveň variantně posouzena s realizací sousedních záměrů UrbanBox Park Kozomín (STC2900) a PHA1073 *Přeložka silnice II/240 (D7 - D8) - úsek mezi dálnicí D7, dálnicí D8 a silnicí II. třídy č. II/101* a bez nich. Jinak nelze dopravní posouzení považovat za kompletní.

9) Vlivy na obyvatelstvo (ovzduší, hluk)

Dopravní studie, která byla podkladem pro rozptylovou a hlukovou studii je ze všech výše uvedených důvodů nesprávná. Z tohoto důvodu jsou vadné i navazující dokumenty rozptylová a hluková studie, které z dopravní studie vycházejí. Výsledky těchto studií tedy nemohou být považovány za relevantní podklad pro posouzení vlivů záměru na životní prostředí, neboť nezohledňují možnosti požadovaných variant dopravy a její reálný dopad na ovzduší a hlukovou situaci v dotčeném území.

Přestože rozptylová studie uvádí, že imisní příspěvky jsou „relativně malé“, stále dochází k **nárůstu emisí NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}, benzenu a benzo[a]pyrenu**. Tyto látky mají **toxické účinky na lidské zdraví** i ekosystémy, a jejich kumulativní dopad může být významný, zejména v dlouhodobém horizontu. Podatel tímto v příloze předkládá limity imisního pozadí PM₁₀ lokality z období 1. 1. 2024 – 31.12. 2024 zpracované VŠB - TUO z dat projektu CleanAir D8 z měřících stanic přímo v regionu, které zobrazují skutečný stav překročení denních limitů.

Hluk z dopravy a stacionárních zdrojů je sice pod hygienickými limity, ale dochází k **navýšení hlukové hladiny o +0,3 dB**, což může být vnímáno jako rušivé v klidných lokalitách.

Podatel proto požaduje přepracování rozptylové a hlukové studie.

Vypořádání bod 8) + 9):

Z hlediska vlivu na veřejné zdraví může záměr generovat zejména vlivy mající vliv na akustickou a imisní situaci. Pro záměr byla zpracována jak hluková, tak rozptylová studie, které prokazují, že příslušné hygienické a imisní limity budou i nadále plněny. Konečné řešení jednotlivých komponent může být upraveno v rámci dalších stupňů projektové přípravy a následných povolovacích procesů. Pokud by tedy v rámci měření hluku ve zkušebním provozu dle požadavku KHS viz výše, bylo zjištěno překročení příslušných hygienických limitů, což s ohledem na výsledky hlukové studie, která prokázala plnění těchto limitů u všech dotčených chráněných objektů s dostatečnou rezervou není předpokládáno, mohou být přijata různá opatření ke zmírnění hlukových emisí.

Mimo výše uvedené je nutné podotknout, že dopravní studie byla zpracována autorizovaným inženýrem pro dopravní stavby a představuje odborný podklad odpovídající běžné projektové praxi. Základním podkladem pro zpracování dopravního modelu pak byly výsledky Celostátního sčítání dopravy ŘSD (CSD 2025), které představují nejaktuálnější oficiální dopravně-inženýrská data dostupná v době zpracování oznámení. Tam, kde nebyly v rámci CSD 2025 umístěny sčítací profily, bylo provedeno vlastní směrové dopravní sčítání, jehož výsledky byly zapracovány

do dopravního modelu. Dopravní studie tedy vychází z kombinace oficiálních dat ŘSD a vlastních terénních průzkumů, což představuje standardní odborný postup při zpracování dopravních studií. Součástí dopravní studie je rovněž ověření směrového rozdělení dopravy, stanovení dopravního zatížení jednotlivých ramen křižovek a vyhodnocení dopravní obsluhy záměru s využitím aktuálního stavu komunikační sítě. Dopravní studie současně nezohledňuje pouze vlastní dopravu generovanou posuzovaným záměrem, ale hodnotí i kumulativní dopravní zatížení území. Do dopravního modelu byly zahrnuty všechny záměry, které byly v době zpracování studie známy a u nichž bylo možné důvodně předpokládat jejich realizaci nebo jejich vliv na dopravní zatížení dotčené komunikační sítě. Při hodnocení byly využity dostupné dopravní podklady z již zpracovaných studií pro okolní území, zejména pro záměry v průmyslové zóně Úžice – Kozomín, logistické areály, obytnou výstavbu i připravované dopravní stavby. Dopravní model tak představuje kumulativní posouzení dopravních vztahů v širším zájmovém území, nikoliv izolované hodnocení jediného záměru. Výsledky dopravní studie následně tvořily jednotný vstupní podklad pro zpracování hlukové studie a rozptylové studie.

Dále je třeba připomenout, že predikce záměrem generované dopravy je uvažována ve svých maximech, tedy na straně bezpečnosti, vzhledem k tomu, že je výpočtech uvažováno, že všechna parkující vozidla přijedou a odjedou čistě za účelem nákupu. Reálně budou prodejnu navštěvovat též zákazníci, kteří již zájmovou oblastí dnes projíždějí, popř. spojí svou návštěvu se sousedním záměrem Retail Parku. Nebude se tedy jednat o absolutní příspěvek k dopravní zátěži.

Dle samotného oznámení i na základě požadavku kompetentního orgánu ochrany veřejného zdraví – KHS ÚP Mělník, které je součástí závěru zjišťovacího řízení, bude v období zkušebního provozu provedeno kontrolní měření hluku. Skutečné plnění příslušných hlukových limitů, tak bude znovu ověřeno v rámci konečné fáze realizace záměru.

K příloze s názvem „Limity imisního pozadí PM_{10} lokality z období 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024 zpracované VŠB - TUO z dat projektu CleanAir D8“ příslušný úřad konstatuje, že předložený dokument se z převážné části zabývá hypotetickým stavem po roce 2030 a dopady budoucího zpřísnění imisních limitů. Pro posouzení předmětného záměru je však relevantní především soulad se současně platnou legislativou, nikoli s limity, které dosud nejsou účinné. Dokument sám uvádí, že „v současné době nebylo překročení limitu pro PM_{10} v širší ploše nikde dosaženo a z pohledu zákona je tento limit dodržen bezpečně“. Zároveň není možné přezkoumat, zda grafické podklady skutečně podporují závěry uvedené v textu, neboť vlastní grafické výstupy nejsou součástí předloženého dokumentu, případně nejsou čitelné či reprodukovatelné v barvách na které je v textu odkazováno.

10) Nehodovost

Záměr Retail park Kozomín STC2582 zvýšil nehodovost v katastru obce. Od uvedení Retail park Kozomín STC2582 v 12/2024 do provozu se dle <https://nehody.policie.gov.cz/> stalo 13 dopravních nehod. Při rozšíření areálu o Retail Park II lze kvůli zvýšenému pohybu vozidel předpokládat i vyšší nehodovost. Řidiči nerespektují zákaz vjezdu a vjíždějí do areálu z II/608.

Vypořádání:

Skutečnost, že v určitém časovém období došlo v širším území ke vzniku dopravních nehod, sama o sobě neprokazuje příčinnou souvislost s provozem posuzovaného nebo již realizovaného záměru. Dopravní nehodovost je ovlivněna celou řadou faktorů, zejména intenzitou dopravy, skladbou dopravního proudu, stavebně-technickým řešením komunikací, klimatickými podmínkami, okamžitou dopravní situací a v neposlední řadě chováním jednotlivých účastníků silničního provozu. Dle veřejně dostupných informací byly tyto nehody způsobeny především v důsledku nesprávného otáčení či couvání, zároveň četnost nehod se v časové ose let předchozích nikterak neliší. Je tedy silně zavádějící spojovat tuto statistiku s realizací záměru Retail Parku Kozomín.

11) Dopravní řešení pro pěší a cyklisty

Dopravní řešení pro pěší a cyklisty je teoreticky popsáno v souvislosti s realizací dalších dvou záměrů, viz bod 8.2, které mohou a nemusí být realizovány. Samotné posouzení přístupu pro pěší a cyklisty není učiněno. Podatel požaduje vypracování variantního posouzení přístupu pro pěší a cyklisty. Cílem investora je zajistit generovat vysoký počet návštěvníků, a je důležité zajistit bezpečné a udržitelné napojení. V současné době dochází významná část zákazníků stávajícího Retail parku od autobusové zastávky. Podatel proto požaduje zahrnout nemotorovou dopravu do studie dopravního řešení včetně grafického zobrazení.

Vypořádání:

V oznámení je uvedeno: Zajištění prostupnosti území pro pěší a cyklisty, tedy propojení Retail Park Kozomín I, Retail Park Kozomín II a UrbanBox park je řešeno chodníkem a cyklostezkou, jakožto podmíněnou stavbou v rámci RP Kozomín. Realizace cyklostezky a chodníku je ošetřena již v kupní smlouvě, kdy součástí kupní smlouvy jednotlivých pozemků je podmínka o poskytnutí vzájemné součinnosti za účelem zřízení věcného břemene na pozemku parc. č. 299/29 a parc. č. 299/110. Navíc oznamovatel záměru Retail Park Kozomín II připravuje s investorem záměru UrbanBox smlouvu, ve které bude vyznačení služebnosti jasně definováno. Další napojení cyklostezky, potažmo chodníku na pozemku parc. č. 299/109 bude s ohledem na vybudování okružní křižovatky pod patronací KSÚS.

Z těchto informací je tedy více než zřejmé, že konečné řešení návrhu není pouze v gesci oznamovatele záměru, ale je závislé především na finálním řešení kruhového objezdu. Účelem oznámení záměru není nahrazovat podrobnou projektovou dokumentaci dopravního řešení ani dokumentaci pro povolení stavby. Přístup pro pěší i cyklisty byl při návrhu záměru zohledněn. V navazujících stupních projektové přípravy bude dopravní řešení dále zpřesněno včetně konečného technického řešení pěších tras, bezbariérových přístupů a návazností na cyklistickou infrastrukturu.

12) Provozní doba

Dokumentace oznámení uvádí: *Provoz Retail Parku Kozomín II se předpokládá pouze v denní době, tj. od 6:00 do 22:00 hod.* Vzhledem k tomu, že je v záměru navrhováno bistro požaduje podatel, aby záměr byl posouzen nejen v denní době, ale i v noční době, pro případ, že by bistro mělo otevírací dobu delší než 22.00 hodin.

Současně nelze souhlasit s konstatováním, že „*Liniovým zdrojem hluku je generovaná automobilová doprava provozem řešeného Retail Parku. Jelikož je provozní doba Retail Parku Kozomín II pouze v denní době, stejně tak i související doprava a hluk z dopravy bude generován provozem záměru pouze v denní době.*“, vzhledem k tomu, že v záměru jsou a musí být realizovány dobíjecí stanice pro automobily.

Citace výše je ovšem v rozporu s textem v jiné části dokument ...*V nočním období tedy bude uvažován příjezd a odjezd 7 těžkých nákladních vozidel od nabíjecí stanice....* Text dokumentu je nutné sjednotit ve všech jeho částech.

Z výše uvedených důvodů žádá podatel, aby nyní posuzovaný záměr byl posouzen v celé dikci zákona č. 100/2001 Sb. a to pro denní i noční dobu, obzvláště v případě, že by došlo na napojení na II/608 přes sousední záměr UrbanBox Park Kozomín.

Vypořádání:

Předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí je zhodnocení vlivu záměru na jednotlivé složky životního prostředí v takové podobě, v jaké je záměr popsán v předloženém oznámení záměru. V oznámení je uvedeno, že provoz samotného Retail Parku Kozomín II je navržen v denní době, tj. v časovém intervalu od 6:00 do 22:00 hodin. Zároveň je však třeba rozlišovat mezi provozní dobou obchodních jednotek a provozem technické infrastruktury areálu.

Skutečnost, že některá technická zařízení mohou být využívána i mimo provozní dobu obchodních jednotek, neznamená, že je celý retailový areál provozován v noční době. Případné noční využití dobíjecích stanic bylo zahrnuto do dopravního modelu a následně zohledněno při zpracování hlukové studie i rozptylové studie. Jedná se o konzervativní přístup, který předpokládá i méně příznivé provozní podmínky, než jaké lze v běžném provozu očekávat. Výsledky obou studií přesto prokazují, že ani za těchto předpokladů nedochází k překročení hygienických ani imisních limitů.

Předložené podklady jsou dostatečné k posouzení záměru. Oznámení obsahuje náležitosti přílohy č. 3 zákona č. 100/2001 Sb., a to včetně nepovinných příloh (rozptylová, hluková a dopravní studie, inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum atd. Výše prezentované hypotetické teze nejsou důvodem pro další posouzení záměru v celém rozsahu zákona č. 100/2001 Sb.

13) Nesrovnalosti v popisu vsakování dešťových vod

Dokument opakovaně tvrdí, že vsakování dešťových vod je geologicky nemožné kvůli vysoké hladině podzemních vod a sekundárním násypům. Přesto navrhuje vsakovací průlehy, prokořenitelné prostory a mokřady pro zadržování a částečné vsakování dešťových vod ze zpevněných ploch, což přímo protirečí doporučení normy ČSN 75 9010 a závěrům hydrogeologického průzkumu.

Vypořádání:

Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum prokázal, že v řešeném území nejsou vzhledem ke geologickým poměrům a hladině podzemní vody vhodné podmínky pro plošné vsakování veškerých srážkových vod do horninového prostředí. Navržený systém hospodaření se srážkovými vodami proto není založen na bezprostředním vsakování všech srážkových vod, ale na kombinaci několika navzájem se doplňujících opatření. Jedná se zejména o jejich akumulaci, retenci, zpomalení odtoku, částečný výpar prostřednictvím vegetace a řízené odvádění přebytečných vod. Vegetační průlehy, prokořenitelné prostory ani mokřadní prvky neslouží výhradně jako vsakovací zařízení ve smyslu ČSN 75 9010. Jejich hlavní funkcí je především krátkodobá retence srážkových vod, podpora přirozeného výparu, zlepšení mikroklimatu, zachycení suspendovaných látek a zpomalení odtoku do navazujících vodohospodářských zařízení. Případné částečné vsakování představuje pouze jeden z dílčích mechanismů jejich fungování a závisí na okamžitých hydrogeologických podmínkách. Navržené řešení představuje standardní způsob hospodaření se srážkovými vodami v územích s omezenými možnostmi infiltrace, kdy je přednostně podporována retence, regulace odtoku a využití přírodě blízkých opatření před nekontrolovaným odváděním srážkových vod mimo lokalitu.

Podrobné technické řešení jednotlivých retenčních, vegetačních a odvodňovacích objektů bude dále rozpracováno v navazujících stupních projektové dokumentace a bude projednáno s příslušným vodoprávním úřadem i správcem povodí, nicméně již stávající řešení bylo s těmito orgány státní správy předběžně projednáno.

14) Vlivy na klima

Dokumentace uvádí systém řízení čerpání vody, který je propojen s předpovědí počasí, ale není jasné, jak bude reagovat na extrémní klimatické jevy (např. přivalové deště, dlouhodobé sucho).

Vypořádání:

Systém hospodaření se srážkovými vodami byl navržen s ohledem na současné požadavky adaptace staveb na změnu klimatu a respektuje principy zadržování srážkových vod v území, jejich postupného využití a regulovaného odtoku. Při návrhu systému byly zohledněny výsledky inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu, hydrotechnické výpočty i požadavky správce povodí. Návrh retenčních objektů, regulačních prvků a bezpečnostních přepadů vychází z návrhových srážkových událostí používaných při vodohospodářském

navrhování a zajišťuje bezpečné fungování systému i při zvýšených srážkových intenzitách. Stejně tak je systém navržen tak, aby v období s nižším množstvím srážek umožňoval maximální možné zadržení vody v území a její využití pro podporu vegetace a zlepšení mikroklimatických podmínek.

Podrobné technické řešení systému řízení retenčních objektů, regulačních zařízení a případného propojení s meteorologickými daty bude součástí navazujících stupňů projektové dokumentace.

Z hlediska procesu EIA je podstatné, že navržené hospodaření se srážkovými vodami přispívá ke zmírnění dopadů změny klimatu, podporuje retenci vody v území, omezuje rychlý odtok srážkových vod a vytváří podmínky pro zlepšení mikroklimatu řešeného území.

15) Dopad na veřejné zdraví

Dokumentace neobsahuje důkladné zhodnocení dopadů na veřejné zdraví podle mezinárodně standardně uznávaných výpočtových metod DALY a QALY.

Vypořádání:

Posouzení vlivů záměru na veřejné zdraví bylo provedeno na základě odborných podkladů zpracovaných autorizovanými osobami. Hodnocení vychází z dopravní studie, hlukové studie a rozptylové studie, které byly zpracovány podle platných metodických postupů a představují standardní odborné podklady používané při posuzování vlivů staveb na životní prostředí.

Metody DALY a QALY jsou primárně využívány v oblasti zdravotnické ekonomiky, epidemiologických studií a hodnocení zdravotních intervencí. Jejich použití vyžaduje podrobné vstupní údaje o zdravotním stavu dotčené populace, expozičních vztazích a dlouhodobých zdravotních dopadech, které nejsou v rámci procesu EIA běžně dostupné ani vyžadované.

Součástí dokumentace jsou odborné studie hodnotící relevantní složky životního prostředí a jejich možné vlivy na obyvatelstvo, zejména z hlediska kvality ovzduší, hluku a dalších potenciálních rizikových faktorů. Na základě jejich závěrů nebyly identifikovány významné nepříznivé vlivy záměru na veřejné zdraví. Oznámení záměru je proto z hlediska posouzení vlivů na obyvatelstvo a veřejné zdraví považováno za dostatečné.

16) Odpady

Dokumentace neřeší produkci odpadu vzniklého ze stravovacího provozu biologicky rozložitelný odpad (katalogové číslo 20 01 08), jedlé oleje a tuky (katalogové číslo 20 01 25 atd.)

Dalším druhem produkovaného odpadu je jakýkoliv odpad, který zákazníci záměru vytvářejí po opuštění jeho provozoven. V lepší variantě je deponován do odpadkových košů na autobusové zastávce v horším případě je rozházen v příkopě u silnic a to i několik kilometrů vzdálených od záměru, jak místní obyvatelé pozorují od zprovoznění Retail park Kozomín STC2582. Tímto je zhoršena kvalita životního prostředí v okolí záměru, což je zcela neřešený vliv záměru.

Vypořádání:

Oznámení záměru řeší nakládání s odpady v rozsahu odpovídajícím požadavkům přílohy č. 3 zákona č. 100/2001 Sb., neboť se nejedná o záměr, jehož podstata by spočívala v provozu zařízení pro využívání nebo odstraňování odpadů. Cílem oznámení tedy není zpracování podrobného odpadového hospodářství jednotlivých budoucích provozoven.

Vznik biologicky rozložitelného odpadu, použitých jedlých olejů a tuků nebo dalších komunálních odpadů ze stravovacích provozů lze u obdobných zařízení předpokládat. Tyto odpady však představují standardní odpady vznikající při provozu restauračních zařízení a nakládání s nimi je jednoznačně upraveno zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech, a souvisejícími prováděcími předpisy. Každý budoucí provozovatel bude povinen zajistit jejich oddělené

shromažďování, předávání oprávněným osobám a vedení evidence v rozsahu stanoveném právními předpisy. Tyto povinnosti vyplývají přímo ze zákona a nejsou závislé na procesu EIA.

Druhá připomínka nesměřuje proti technickému řešení záměru, ale proti potencionálnímu protiprávnímu jednání budoucích zákazníků. K tomu orgán EIA uvádí, že není možné vyžadovat odpovědnost investora za případné porušování právních předpisů třetími osobami, a to ani mimo areál záměru.

17) Kompenzační/adaptační opatření

Dokumentace příliš optimisticky hodnotí vlivy na životní prostředí. Text opakovaně uvádí, že vlivy jsou „relativně malé“ nebo „nepřekračují limity“, ale skutečně nezohledňuje synergické efekty s dalšími záměry v okolí včetně podhodnocení samotného záměru. Dokumentace neobsahuje žádné kompenzační ani adaptační opatření pro snížení negativních vlivů způsobených realizací záměru. Výsadbu 21 stromů nelze považovat ani za opatření ke snížení negativních vlivů.

Vypořádání:

Připomínka obsahuje spíše obecný nesouhlas se závěry dokumentace než konkrétní výhrady podložené odbornými argumenty. Není uvedeno, které synergické vlivy byly opomenuty ani v čem spočívá údajné podhodnocení záměru. Oznámení bylo zpracováno na základě odborných podkladů a hodnotí vlivy na jednotlivé složky životního prostředí včetně kvality ovzduší, hluku, dopravy, krajiny či biologických hodnot území. Samotný nesouhlas s jejími závěry bez předložení konkrétních odborných argumentů nebo dat nelze považovat za důkaz jejich nesprávnosti. Mimo to dopravní studie, hluková studie i rozptylová studie hodnotily kumulativní vlivy dalších známých záměrů v území, záměr tedy není hodnocen izolovaně, ale v kontextu předpokládaného vývoje území.

Kompenzační a zmírňující opatření jsou navrhována tehdy, pokud byly identifikovány významné negativní vlivy záměru na jednotlivé složky životního prostředí.

V předloženém oznámení byly na základě dopravní studie, hlukové studie, rozptylové studie, biologického hodnocení i dalších odborných podkladů vyhodnoceny vlivy záměru jako přijatelné. Nebyly identifikovány významné negativní vlivy, které by vyžadovaly uložení mimořádných kompenzačních opatření.

V kap. D.IV. Oznámení – Charakteristika opatření k prevenci, vyloučení a snížení všech významných nepříznivých vlivů na životní prostředí a popis kompenzací, pokud je to vzhledem k záměru možné je uvedena řada závazných podmínek pro realizaci záměru. Navržená výsadba stromů sice skutečně nepředstavuje zásadní kompenzaci všech vlivů záměru, je však běžným a smysluplným opatřením ke zmírnění jeho dopadů, stejně tak jako komplexní a návrh sadových a vodohospodářských úprav jejichž cílem je omezení vlivů záměru na mikroklima i vodní režim území. Rozsah opatření zároveň odpovídá charakteru a intenzitě předpokládaných vlivů. Pokud nebyly identifikovány významné negativní dopady vyžadující rozsáhlá kompenzační opatření, nelze absenci dalších opatření považovat za nedostatek oznámení.

18) Závěr

S ohledem na výše uvedené chyby, nejasnosti, vady a rozpory je zřejmé, že dokumentace je zcela nedostatečná, neúplná a v klíčových oblastech postrádá důvěryhodné odborné podklady nezbytné pro posouzení vlivů záměru na životní prostředí a veřejné zdraví ve zjišťovacím řízení dle zákona EIA, EU Směrnice EIA (2014/52/EU).

Záměr je sice prezentován jako „přijatelný“, ale má reálné negativní dopady, proto podatel požaduje, aby závěrem zjišťovacího řízení bylo, že dokumentace k zjišťovacímu řízení má být

přepracována nebo má být záměr minimálně podroben dalšímu posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona EIA.

Příloha:

Limity imisního pozadí PM₁₀ lokality z období 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024 zpracované VŠB - TUO z dat projektu CleanAir D8 (viz přílohy ZZŘ)

Vypořádání:

Proces posuzování vlivů na životní prostředí je předprojektovou fází přípravy záměru, která má za úkol primárně identifikovat možné negativní vlivy na životní prostředí a zdraví obyvatel a navrhnout opatření k jejím předcházení, eliminaci či kompenzaci. Předložené podklady jsou dostatečné k posouzení záměru. Oznámení obsahuje náležitosti přílohy č. 3 zákona č. 100/2001 Sb., a to včetně nepovinných příloh (rozptylová a hluková studie, IGP průzkum atp.) Z výše uvedeného posouzení záměru a vypořádání připomínek vyplývá, že předkládaný záměr „Retail Park Kozomín II“ neovlivní nadměrně jednotlivé složky životního prostředí, a proto není nutné tento záměr projednávat v celém procesu EIA.

Pro záměr byla zpracována jak hluková, tak rozptylová studie, které prokazují, že příslušné hygienické a imisní limity budou i nadále plněny. Konečné řešení jednotlivých komponent může být upraveno v rámci dalších stupňů projektové přípravy a následných povolovacích procesů. Pokud by tedy v rámci měření hluku ve zkušebním provozu dle požadavku KHS viz výše, bylo zjištěno překročení příslušných hygienických limitů, což s ohledem na výsledky hlukové studie, která prokázala plnění těchto limitů u všech dotčených chráněných objektů s dostatečnou rezervou není předpokládáno, mohou být přijata různá opatření ke zmírnění hlukových emisí.

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 včetně všech příloh, které zpracoval Ing. Martin Vějr (držitel autorizace MŽP dle § 19 zákona) 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. Alena Bartošová

odborný referent
na úseku životního prostředí

Středočeský kraj, Obec Kozomín a Obec Úžice (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 a Obec Úžice 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 <https://stredoceskykraj.cz/> a rovněž v Informačním systému CENIA na internetových stránkách [Informační systém EIA](#) pod kódem STC2908.

Datum vyvěšení:

Datum sejmutí:

Rozdělovník k č. j.: 062217/2026/KUSK

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

- 1. Středočeský kraj**, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
- 2. Obec Kozomín – starosta**, Kozomín 28, 277 45 Úžice
- 3. Obec Úžice – starosta**, Nádražní 200, 277 45 Úžice u Kralup nad Vltavou

Dotčené orgány:

- 4. KHS Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště Mělník**, Pražská 391, 276 01 Mělník
- 5. Městský úřad Kralupy nad Vltavou**, Odbor životního prostředí, palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou
- 6. Krajský úřad Středočeského kraje**, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

Oznamovatel:

- 7. EK construction Kozomín s.r.o.; na základě plné moci: Ing. Martin Vejr**, Křešínská 412, 262 23 Jince

Na vědomí:

- 7. Povodí Labe, s.p.**, Víta Nejedlého 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové
- 8. Stavební úřad – Kralupy nad Vltavou**, Palackého nám. 1, 278 01 Kralupy nad Vltavou