



Město Odolena Voda

Dolní náměstí 14, 250 70 Odolena Voda

starosta

Datum: 15.06.2026

Č. j.: OT-9038/2026 LoR

Spis zn.: 36/2026

Vyřizuje: Ondřej Prášil

Telefon: 283 116 423

E-mail: ondrej.prasil@odolenavoda.cz

IDDS: nxabgzu

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

Vyjádření k oznámení záměru „Retail Park Kozomín II“ v k. ú. Kozomín dle zákona č. 100/2001 Sb. (EIA) – STC2908.

Číslo jednací: 068236/2026/KUSK

Spisová značka: SZ_062217/2026/KUSK/3

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

- 1.1. Oznamovatel záměru se maximálně snaží co nejnázé 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 slibujíc, že se tím vyhne celému posuzování dle zákona EIA.
- 1.2. 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.**

2. Rozpor s územním plánem

- 2.1. 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.**

2.2. 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.

2.3. 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.

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

3. Rozpor se stavebním zákonem

3.1. 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 stáními,*

3.2. V textu oznámení není jiná zmínka o dobíjení než*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. ...* 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.

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

3.4. Podatel požaduje doplnění posouzení záměru s dobíjením osobních automobilů.

4. Inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum

4.1. 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.

5. Neprokázání veřejného zájmu pro vyjmutí půdy bonity II

5.1. 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*

5.2. 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

5.3. 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**.

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

6. Přesah plochy záměru

6.1. 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.

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

7. Voda

7.1. 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, náradí, zahradní techniky, květin, bistro).

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

8. Doprava

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

8.2. 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)

9.1. 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.**

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. Podatel proto požaduje přepracování rozptylové a hlukové studie.

10. Nehodovost

10.1. 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.

11. Dopravní řešení pro pěší a cyklisty

11.1. 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.**

12. Provozní doba

- 12.1. 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.
- 12.2. 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.
- 12.3. 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.
- 12.4. **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.**

13. Nesrovnalosti v popisu vsakování dešťových vod

- 13.1. 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 protiče doporučení normy ČSN 75 9010** a závěrům hydrogeologického průzkumu.

14. Vlivy na klima

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

15. Dopad na veřejné zdraví

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

16. Odpady

- 16.1. 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.
- 16.2. 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.**

17. Kompenzační/adaptační opatření

- 17.1. 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.

18. Závěr

- 18.1. 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).
- 18.2. 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.**

S pozdravem

Ondřej P r á š i l
starosta

Příloha:

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

