Krajský úřad Středočeského kraje
ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

V Praze dne: 11. 11. 2026
Číslo jednací: 136923/2026/KUSK
Spisová značka: SZ_136923/2026/KUSK/22
Vyřizuje: Bc. Hana Křížová/l. 510
Značka: OŽP/HK

Dle rozdělovníku

ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

podle § 7 odst. 5 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“)

Identifikační údaje:

Název záměru: Podnikatelský park Praha Východ

Charakter záměru: Předmětem záměru je výstavba výrobně skladovacího areálu s halovými objekty pro předpokládané skladování a lehkou elektrotechnickou výrobu.

Provoz bude zahrnovat ruční montáž a kompletaci elektrických a elektronických výrobků z dodaných komponentů, jejich funkční kontrolu, balení a expedici.

Nepodsklepené haly obdélníkového půdorysu budou doplněny administrativním, sociálním a technickým zázemím. Součástí záměru jsou areálové komunikace, manipulační plochy, nakládací rampy, parkoviště, oplocení, vrátnice, sprinklerové hospodářství, inženýrské sítě a sadové úpravy s izolační zelení.

Areál bude napojen na veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci. Dešťové vody budou zadržovány a zasakovány, přebytečné vody regulovaně odváděny do Tuklatského potoka. Záměr zahrnuje také přeložku a revitalizaci tohoto toku a úpravy meliorací.

Vytápění a větrání hal zajistí tepelná čerpadla a vzduchotechnické jednotky, na střechách je navržena fotovoltaika. Provoz areálu je uvažován jako celoroční s možností nepřetržitého provozu.

Kapacita (rozsah) záměru:

Celková plocha areálu:	86 770 m²
Plocha areálu haly A:	60 947 m²
Plocha areálu haly B:	25 823 m²
Zastavěná plocha haly A:	17 883 m²
Zastavěná plocha haly B:	8 614 m²
Zpevněné plochy celkem:	21 103 m²
Plochy zeleně:	18 021 m²
Parkovací stání pro osobní automobily:	20 stání
Parkovací stání pro nákladní automobily:	4 stání
Nakládací doky:	14
Vjezdové doky typu drive-in:	7
Předpokládaná nákladní autodoprava za provozu:	119 vozidel/den

V denní době 114 vozidel, v noční době 5 vozidel, celkem 238 jízd/den. Předpokládaná osobní autodoprava za provozu 240 vozidel/den, v noční době 18 vozidel, celkem 480 jízd/den. Provozní režim: maximálně třísměnný, až 24 hodin denně, 7 dní v týdnu, 365 dní v roce.

Umístění záměru: kraj: Středočeský
obec: Tuklaty
k. ú.: Tuklaty
dotčené pozemky: 357/12, 576/9, 1105, 885/1 a 1287/15

Oznamovatel: Panattoni Czech Republic Development, s. r. o., V Celnici 1034/6, 110 00 Praha 1, IČO: 281 90 882

Zpracovatel oznámení: DP Eco-Consult, s. r. o., RNDr. D. Pačesná, Ph.D., V Lukách 446/12, Hradec Králové (držitel autorizace MŽP dle § 19 zákona)

Zařazení dle přílohy č. 1 zákona:

Bod č. 106 kategorie II *„Výstavba skladových komplexů s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu 10 000 tis. m²*.

Jedná se o záměr v kategorii II dle zákona, který podléhá posouzení vlivů na životní prostředí, pokud se tak stanoví ve zjišťovacím řízení.

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

Na základě informací uvedených v oznámení záměru, písemných vyjádření dotčených územních samosprávných celků, dotčených orgánů, veřejnosti, dotčené veřejnosti a zjišťovacího řízení provedeného podle zásad uvedených v příloze č. 2 k zákonu dospěl příslušný úřad k závěru, že záměr

„Podnikatelský park Praha Východ“

v k. ú. Tuklaty

může mít významný vliv na životní prostředí a **bude** dále posouzen podle zákona.

Oznamovatel předloží k projednání dokumentaci vlivů na životní prostředí (dále jen „dokumentace EIA“) ve smyslu § 8 zákona, zpracovanou dle přílohy č. 4 zákona.

V dokumentaci EIA je nutné se především zaměřit na následující oblasti:

1. **Zpracovat dopravní studii včetně vyhodnocení současného a budoucího vlivu na křižovatku ze silnice III/10163 na I/12.**
2. **Zpracovat hlukovou studii s aktuálními daty daného místa.**
3. **Vyhodnotit kumulativní vlivy se současnými i plánovanými záměry, včetně dopravního zatížení.**
4. **Vyhodnotit vlivy na krajinný ráz.**
5. **Důsledně zpracovat kapitolu vlivu na veřejné zdraví.**
6. **Upřesnit zásahy do lokálního biokoridoru LBK.6-13-13-22 včetně sjezdu k hale A.**
7. **Vypracovat projekt ÚSES s vyhodnocením vlivu na biokoridor LBK.6-13-13-22.**
8. **Zapracovat do dokumentace EIA všechna relevantní doporučení a návrhy uvedené v předložených hodnoceních, posudcích nebo studiích.**

9. **Dále je nutné v dokumentaci EIA i jejich přílohách zohlednit a vypořádat všechny relevantní požadavky a připomínky, které jsou uvedeny v níže uvedených doručených vyjádřeních. V této souvislosti je vhodné na úvod dokumentace EIA předřadit kapitolu, kde bude popsáno, jakým způsobem byly jednotlivé připomínky zohledněny či vypořádány.**

Odůvodnění:

Oznamovatel předložil oznámení záměru dne 21. 9. 2026 a následně bylo oznámení záměru rozesláno k vyjádření dotčeným správním úřadům a dotčeným územním samosprávným celkům a zveřejněno dle § 16 zákona. Na internetu bylo oznámení záměru zveřejněno v Informačním systému EIA na stránkách CENIA pod kódem STC2947. Za den zveřejnění se považuje den vyvěšení informace o zahájení zjišťovacího řízení na úřední desce dotčeného kraje, tato informace byla zveřejněna na úřední desce Středočeského kraje dne 01. 10. 2026.

Záměr „Podnikatelský park Praha Východ“ naplňuje dikci bodu č. 106 kategorie II přílohy č. 1 zákonu, a to ve smyslu § 4 odst. 1 písm. c) zákona. Dle § 4 odst. 1 písm. c) zákona tento záměr podléhá posouzení vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví, pokud se tak stanoví ve zjišťovacím řízení. Proto cílem zjišťovacího řízení bylo stanovit, zda záměr bude předmětem posouzení vlivů na životní prostředí, a zda může mít významné negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví.

Při určování, zda změna záměru může mít významné vlivy na životní prostředí, přihlížel příslušný úřad podle § 7 odst. 3 zákona k povaze a rozsahu záměru a jeho umístění a rovněž k obdrženým vyjádřením dotčených orgánů a dotčených územních samosprávných celků. Příslušný úřad také přihlížel k zásadám uvedeným v příloze č. 2 k zákonu, zejména k charakteru záměru, rozměrových parametrů a jeho umístění v dotčeném území. Realizace záměru spočívá skladovacího areálu s halovými objekty pro předpokládané skladování a lehkou elektrotechnickou výrobu. Záměr může mít podstatný vliv na dopravní situaci v území, vliv na krajinný ráz Záměr dále může mít vliv na povrchové a podzemní vody, přičemž příslušný orgán stanovil požadavky na dopracování do Dokumentace zpracované dle přílohy č. 4 zákona.

Příslušný úřad obdržel několik relevantních odůvodněných připomínek a požadavků na zpracování dokumentace EIA. S přihlédnutím k těmto požadavkům a rovněž se zřetelem na povahu a druh záměru, faktory životního prostředí uvedené v § 2 zákona, které mohou být provedením záměru ovlivněny (zejména chráněné druhy rostlin a živočichů a povrchové a podzemní vody), a na současný stav poznatků a metody posuzování byly příslušným úřadem specifikovány výše uvedené oblasti. Příslušný úřad tak dospěl podle § 7 odst. 2 a 3 zákona k výše uvedenému závěru, tedy, že záměr může mít významný vliv na životní prostředí, a tedy podléhá posouzení podle zákona, a vydal o tom tento závěr zjišťovacího řízení (odůvodněný písemný závěr) podle § 7 odst. 5 zákona. Veškeré požadavky tohoto závěru zjišťovacího řízení přímo vyplývají z obdržených vyjádření, přičemž příslušný úřad považuje jejich stanovení za účelné a v obdržených vyjádřeních za středně až dostatečně odůvodněné.

Příslušnému úřadu byla v zákonné lhůtě zaslána vyjádření od těchto subjektů:

- Středočeský kraj
- Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství
- Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze
- Obec Tuklaty
- Obec Rostoklaty
- Město Úvaly
- Městský úřad Český Brod, Odbor životního prostředí a zemědělství
- SPOLEK PŘÁTEL PRO POLABÍ, z. s.
- 6x vyjádření veřejnosti

Shrnutí vyjádření a připomínek ke zveřejněnému oznámení záměru:

Příslušný úřad dále uvádí podstatu obdržených vyjádření. S přesným zněním všech obdržených vyjádření je možné se seznámit na Krajském úřadě Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 21 Praha 5, 4. patro, č. dv. 4103. Současně jsou vyjádření v plném znění vč. příloh umístěna na portálu Ministerstva životního prostředí www.cenia.cz pod kódem STC2947 spolu s tímto závěrem zjišťovacího řízení. Obdržená kompletní vyjádření k záměru jsou spolu s tímto závěrem zjišťovacího řízení předána oznamovateli záměru pro potřeby zpracování dokumentace EIA.

Středočeský kraj ze dne 27. 10. 2026

Středočeský kraj nesouhlasí se záměrem „Podnikatelský park Praha Východ“ v předložené podobě a požaduje jeho další posuzování podle zákona. Důvodem je zejména předpokládané zvýšení dopravní zátěže, možné kumulativní vlivy další výstavby v dotčeném území a rozsáhlý zábor kvalitní zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.

Středočeský kraj požaduje zejména vyhodnotit nárůst osobní a nákladní dopravy, její dopady na okolní obce včetně hlukové a emisní zátěže, posoudit kumulativní vlivy záměru se stávající, povolenou a další plánovanou výstavbou v území, posoudit nezbytnost záboru nejkvalitnější zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany a prověřit možnosti alternativního umístění záměru a vyhodnotit dopady rozsáhlé výstavby na krajinný ráz, zadržování vody a ekologickou stabilitu území.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 27. 10. 2026

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb.“) /Ing. Šťasta., l. 910/

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 3 a následujících zákona č. 114/1992 Sb. sděluje, že z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma) a z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů má k předkládanému záměru následující připomínky:

Zpracovaným hodnocením podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb. byla zjištěna přítomnost zvláště chráněných druhů živočichů (dále jen „ZCHD") s vazbou na území dotčené záměrem. Záměr bude pravděpodobně podléhat výjimce ze zákazů u zvláště chráněných druhů podle ust. § 56 zákona č. 114/1992 Sb. Před následující fází povolování záměru bude nutno provést aktualizaci průzkumu, aby byl ověřena aktuální přítomnost ZCHD a bylo možno určit rozsah potřebné výjimky.

Krajský úřad Středočeského kraje jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb. sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb. již byl vyloučen významný vliv předloženého záměru, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu stanoviskem č. j. 101602/2026/KUSK ze dne 14.08.2026 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.

Odůvodnění stanoviska: Zvláště chráněná území v gesci Krajského úřadu se v místě ani v blízkosti záměru nenachází. Na základě údajů Nálezové databáze ochrany přírody Agentury ochrany přírody a krajiny ČR a provedeného hodnocení vlivu záměru Krajský úřad informuje o dalším postupu vzhledem k pravděpodobnému konfliktu záměru s ochranou zvláště chráněných druhů. Od předchozího posouzení nebyly provedeny úpravy záměru, které by mohly být významné z hlediska vlivu záměru na lokality soustavy Natura 2000.

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 č. 541/2020 Sb.“) /RNDr. Pluháček, l. 811/

Z hlediska nakládání s odpady je konstatováno, že při výstavbě a při vlastním provozu budou vznikat odpady, u kterých se nepředpokládají problémy při jejich využití, případně odstranění.

Za předpokladu, že vzniklé odpady budou přednostně využívány a odstraňovány budou až v případě, že nebude reálná možnost jejich využití, Krajský úřad Středočeského kraje s realizací uvedeného záměru souhlasí.

Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 201/2012 Sb.“) /Ing. Řánková, l. 347/

Předmětem oznámení je výstavba dvou výrobně-skladovacích hal (hala A a hala B) s nezbytným administrativním, sociálním a technickým zázemím na pozemcích parc. č. 357/12, 576/9, 1105, 885/1 a 1287/15 v katastrálním území Tuklaty. Součástí bude i parkoviště (201 parkovacích míst pro osobní automobily a 4 místa pro nákladní automobily). Provoz bude zahrnovat ruční montáž a kompletaci elektrických a elektronických výrobků z dodaných komponentů, jejich funkční kontrolu, balení a expedici. Zdrojem tepla budou tepelná čerpadla integrovaná do střešních VZT jednotek a tepelná čerpadla pro administrativní vestavby. Doplňkový zdrojem bude FVE elektrárna umístěná na střeše objektu. Nejbližší obytná zástavba se nachází ve vzdálenosti cca 520 metrů.

Terénní úpravy, výkopové práce a následné stavební práce a s tím související doprava, které jsou spojeny s tímto projektem, mohou být výrazným zdrojem prašnosti, především tuhých znečišťujících látek (PM_{10} a $PM_{2,5}$). Proto je nutné při provádění těchto činností uplatnit taková opatření, která povedou k jejímu omezení. Opatření jsou uvedená v příloze č. 10 zákona č. 201/2012 Sb. Realizace některých opatření uvedených v tomto dokumentu povede k omezení prašnosti v místě provádění stavby, a tím dojde ke snížení vlivů záměru na kvalitu ovzduší v dotčené lokalitě.

Z hlediska kvality ovzduší, dle map pětiletých klouzavých průměrů imisních koncentrací, publikovaných Českým hydrometeorologickým ústavem (pětiletý průměr 2020-2024), nedochází k překračování imisního limitu pro žádnou ze sledovaných znečišťujících látek.

Ze závěru rozptylová studie, kterou zpracovala RNDr. Daniela Pačesná, Ph.D. v srpnu 2026 (společnost DP Eco-Consult s. r. o.), autorizovaná osoba ke zpracování rozptylových studií v oblasti ochrany ovzduší, vyplývá, že při výstavbě ani provozu nedojde k překročení imisních limitů nad zákonný rámec a záměr lze považovat za akceptovatelný.

V případě, že realizací záměru vznikne stacionární zdroj znečišťování ovzduší uvedený v příloze č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., je příslušným orgánem Krajský úřad Středočeského kraje (§ 11 odst. 2 zákona č. 201/2012 Sb.). Vzor a náležitosti žádosti jsou uvedeny na webu Krajský úřad Středočeského kraje (www.stredoceskykraj.cz).

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

Dle předloženého oznámení posuzovaný záměr vyžaduje trvalé zábory stávající zemědělské půdy ze ZPF v celkovém rozsahu cca 7,2356 ha na pozemcích parc. č. 1105, 576/9, 357/12 v k. ú. Tuklaty [771622] druhem pozemku orná půda v I., II. a IV. třídě ochrany.

Před vydáním stavebního rozhodnutí je nutné požádat orgán ochrany ZPF, o souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF podle § 9 odst. 8 zákona č. 334/1992 Sb. a v souladu s § 3 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném enviromentálním stanovisku.

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

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze ze dne 19. 10. 2026

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako správní úřad místně příslušný dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) a ust. § 82 odst. 1 a přílohy 2 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258/2000 Sb.“), a věcně příslušný dle ust. § 10 správního řádu a § 82 odst. 2 písm. i) zákona č. 258/2000 Sb., posoudila podle ustanovení § 77 odst. 1 zákona č. 258/2000 Sb. žádost o vyjádření k oznámení záměru „Podnikatelský park Praha Východ“ v k. ú. Tuklaty, doručenou dne 02.10.2026 a sděluje následující.

Záměr z aspektu ochrany veřejného zdraví dle předložené dokumentace k zjišťovacímu řízení není nutno dále rozpracovat a posuzovat dle zákona.

Svůj výrok odůvodňuje následným vyjádřením.

Z hlediska hluku:

V rámci oznámení byla vypracována Hluková studie – období provozu, kterou vyhotovil DP Eco-Consult s. r. o., datum srpen 2026 (dále jen „hluková studie“). Předmětem hlukové studie je posouzení a vyhodnocení vlivu provozu nového výrobně skladovacího areálu na akustickou situaci v zájmovém území na chráněný venkovní prostor staveb nejbližší obytné zástavby včetně související dopravy. Území záměru je od nejbližší obytné zástavby vzdáleno cca 520 m.

Severně od plochy záměru vede železniční trať Praha – Kolín. Jižně od plochy záměru se nachází několik stávajících komerčních areálů využívaných zejména k prodeji, servisu a odstavení vozidel, včetně parkování karavanů. Tyto provozy byly prověřeny z hlediska možného kumulativního působení hluku a s ohledem na charakter těchto sousedních provozů, jejich polohu a vzdálenost od hodnocené obytné zástavby se nepředpokládá jejich významný příspěvek k výsledné hlukové expozici hodnocených chráněných prostorů. Tyto provozy proto nebyly do výpočtového modelu kumulace samostatně zahrnuty.

Dopravní napojení areálu záměru bude zajištěno prostřednictvím silnice II/10163 (ul. Hlavní, Tuklaty), která prochází územím v severojižním směru a rozděluje plochu záměru na dvě části – plochu haly A a plochu haly B. Na jihu se silnice III/10163 napojuje na silnici I/12, po níž bude veškerá doprava vyvolaná záměrem dále vedena buď západním směrem na Úvaly u Prahy a Prahu, nebo východním směrem na Český Brod a Kolín. Při hodnocení hluku z dopravy nebyla zohledněna připravovaná přeložka silnice I/12 (obchvat Úval), která odvede tranzitní dopravu mimo zastavěné území. Model proto konzervativně předpokládá vedení dopravy po stávající trase I/12, blíže k obytné zástavbě, a výsledky jsou tak na straně bezpečnosti.

V hlukové studii bylo počítáno s 5 výpočtovými body (dále jen „VB“):

VB1 - chráněné venkovní prostory stavby CHVPS rodinného domu Topolová č.p. 131, na pozemku parc. č. st. 146 k.ú. Tuklaty ve vzdálenosti cca 520 m
VB2 - CHVPS rodinného domu Rostoklaty 76, na pozemku parc. č. st. 85 k.ú. Rostoklaty
VB3 - CHVPS rodinného domu Rostoklaty 51, na pozemku parc. č. st. 52 k.ú. Rostoklaty
VB4 - CHVPS rodinného domu Škvorecká 1853, na pozemku parc. č. 359/2 k.ú. Úvaly u Prahy
VB5 - CHVPS rodinného domu Bulharská 959, na pozemku parc. č. 753 k.ú. Úvaly u Prahy

Hluk z liniových zdrojů:

Stávající hluková zátěž z dopravy vychází ze sčítání dopravy v roce 2020, které bylo přepočteno dle metodiky stanovení výhledové intenzity automobilové dopravy TP 225, III. vydání na stávající stav (2026) a výhled (2029). Na nesčítané komunikaci (III/10163) byla stávající intenzita dopravy (2026) stanovena odhadem na základě nejbližšího sčítaného úseku a pro období výhledu (2029) přepočtena dle metodiky stanovení výhledové intenzity automobilové dopravy TP 225, III. vydání.

Hluková studie byla posouzena dle platné právní legislativy, tj. Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů. Novelou (NV č. 433/2022 Sb.) byl zaveden jednotný limit v tomto případě na základě znalostí místních poměrů pro staré pozemní komunikace (rozhodné období před 01.01.2001) ve výši 68 dB v denní době a 58 dB v noční době.

Počet parkovacích stání pro osobní automobily: pro halu A 76, pro halu B 125, celkem 201. Počet parkovacích stání pro nákladní automobily: pro halu A 4, pro halu B 0, celkem 4. Počet nakládacích doků: pro halu A 6, pro halu B 8, celkem 14. Počet drive-in - vjezdových doků: pro halu A 2, pro halu B 5, celkem 7.

Doprava nákladní celkem (den/noc): pro halu A 72/3, pro halu B 42/2, celkem 114/5.
Doprava osobní celkem (den/noc): pro halu A 148/12, pro halu B 74/6, celkem 222/18.

Vypočtené ekvivalentní hladiny akustického tlaku A pro rok 2029 ze silniční dopravy se pohybují bez záměru v rozmezí LAeq,16h = 39,9 – 65,7 dB v denní době a LAeq,8h = 33,5 – 59,7 dB v noční době a se záměrem v rozmezí LAeq,16h = 40,1 – 66,0 dB v denní době a v rozmezí LAeq,8h = 33,6 - 59,7 dB v noční době. Pro stávající stav i obě výhledové varianty (bez záměru a se záměrem) bylo výpočtem ověřeno plnění hygienických limitů pro hluk z dopravy s výjimkou VB2 a VB3 v noční době, kdy hygienický limit je překročen již ve stávajícím stavu a jeho překročení přetrvává i v obou výhledových variantách (rozdíl hlukové zátěže z dopravy bez a se záměrem činí 0,0 dB).

Hluk ze stacionárních zdrojů:

Na nových budovách budou vývody ze vzduchotechniky na střeše a pohyb vozidel po areálu. Pro studii je uvažovaná max. výška hal nad terénem 15 m. Modelové výpočty hlukové studie byly realizovány pomocí matematického programu Cadna A, verze 2018, výrobce: DataKustik GmbH určeného pro výpočet dopravního a průmyslového hluku ve venkovním prostředí.

Emise celkového hluku z vozidel platí v EU limit 74 dB pro osobní automobil, 80 dB pro nákladní. Manipulační technika se nebude pohybovat samostatně ve venkovním prostoru, nakládka bude v zavřených docích. Maximální rozestupy dílčích zdrojů 3 m. Doba provozu osobních automobilů v areálu 10 minut, nákladní automobily pouze nakládka/vykládka 10 minut. Obrátkovost parkovacích stání osobních a nákladních automobilů je 444/den a 36/noc. Obrátkovost nákladních doků a drive-in vjezdových doků je 228/den a 10/noc.

Model pro výpočet:

• Parkoviště NA 4 místa - LWA 87,0/82,4 dB (den/noc)
• Parkoviště OA 76 míst - LWA 82,0/81,6 dB (den/noc)
• Parkoviště OA 56 míst - LWA 80,7/80,2 dB (den/noc)
• Parkoviště OA 69 míst - LWA 81,6/81,1 dB (den/noc)
• Liniový zdroj hluku – obslužná komunikace – pojezdy po areálu - LWA 55,8/46,3 dB (den/noc)
Vývody VZT - každé zařízení bude opatřeno tlumiči hluku, čímž dojde na zdroji k poklesu hlučnosti o cca 8 dB, v hlukové studii není s tlumiči uvažováno
• VZT jednotka rooftop Lw(A) = 86,2 dB, celkem 25 vývodů o celkové hlučnosti 100,2 dB(A), na střeše
• VZT jednotka Lw(A) = 92,1 dB, celkem 3 vývody o celkové hlučnosti 96,9 dB(A), na střeše
• Kondenzační jednotka Lw(A) = 61,0 dB, celkem 15 vývodů o celkové hlučnosti 72,8 dB(A), na střeše
• Kondenzační jednotka Lw(A) = 67,0 dB, celkem 3 vývody o celkové hlučnosti 71,8 dB(A), na střeše
• Nakládací doky Lw(A) = 80,0 dB, celkem 21 zdrojů o celkové hlučnosti 93,2 dB(A), vně haly
• Diesel generátor Lw(A) = 85,0 dB, celkem 1 zdroj o celkové hlučnosti 85,0 dB(A), vně haly/sprinkler, nebude za běžného provozu v činnosti a bude spouštěn pouze při mimořádných událostech nebo v rámci pravidelné údržby

Vypočtená ekvivalentní hladiny akustického tlaku A z provozu stacionárních zdrojů je uvedena ve VB1 a VB4. U ostatních VB nebylo možno hodnotit s ohledem na vzdálenost.

Stav se záměrem ve VB1 LAeq,8h = 32,5 dB v denní době a LAeq,1h = 31,9 dB v noční době.

Stav se záměrem ve VB4 LAeq,8h = 16,6 dB v denní době a LAeq,1h = 16,1 dB v noční době.

Hygienický limit hluku stacionárního zdroje v chráněném venkovních prostoru stavby činí v denní době LAeq,8h = 50 dB a v noční době LAeq,1h = 50 dB (při výskytu tónové složky 45 dB).

Z výpočtů je patrné, že vlivem záměru nedojde k překročení hygienických limitů hluku v denní i noční době ze stacionárních zdrojů hluku v uvedených VB.

Z hlediska ovzduší:

Pro účely tohoto oznámení byla zpracována Rozptylová studie, zpracoval DP Eco-Consult s.r.o., datum srpen 2026. Pro jednotlivé hodnocené ukazatele bylo provedeno srovnání s jejich imisními limity při výstavbě i provozu záměru. Z hlediska příspěvku k imisnímu limitu u nejvíce ovlivněného bodu lze příspěvky považovat za nízké.

Z celkového hodnocení vlivu stavby na životní prostředí lze vyvodit závěr, že posuzovaný záměr „Podnikatelský park Praha Východ“ v k. ú. Tuklaty je přijatelný. Předpokladem pro realizace stavby je dodržení doporučených opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popřípadě kompenzaci nepříznivých vlivů na životní prostředí.

Obec Tuklaty ze dne 27. 10. 2026

Obec Tuklaty ve svém vyjádření sděluje, že nevyslovuje souhlas ani nesouhlas s povolením záměru. Skutečnost, že územní plán vymezuje plochy pro lehkou výrobu, sama o sobě neprokazuje přijatelnost konkrétního rozsahu a provozu areálu ani splnění všech podmínek jeho umístění. Obec rozlišuje mezi podklady potřebnými pro vyhodnocení významnosti vlivů záměru v nynějším zjišťovacím řízení a podrobnostmi technického řešení, které budou dopracovány v následné projektové přípravě a povolovacích řízeních. Požadavky na tyto podrobnosti uvádí zejména tam, kde je třeba zajistit návaznost ochranných opatření. Jejich uvedením obec nepředjímá výsledek zjišťovacího řízení ani nepovažuje dosud nedoloženou účinnost opatření za prokázanou.

Obec Tuklaty považuje za rozhodující dopady vyvolané dopravy, zejména fungování křižovatky silnice III/10163 se stávající silnicí I/12, místně označovanou jako starokolínská, a související vlivy na veřejné zdraví. Pozornost vyžadují také odpadní a srážkové vody, zásahy do vodního toku a ÚSES a účinnost opatření k ochraně přírody a krajiny. K těmto oblastem obec uplatňuje níže uvedené připomínky a požadavky.

<u>Dopravní zatížení a křižovatka na starokolínské</u>

Obec na základě místní znalosti upozorňuje, že výjezd z Tuklat na starokolínskou je již nyní zejména v dopravních špičkách problematický. Další zatížení nákladní i osobní dopravou vyvolává zásadní obavu z prodlužování čekání, tvorby kolon, zhoršení bezpečnosti a přenášení dopravy do obytných částí obce. Obec proto požaduje, aby byla tato křižovatka posouzena jako klíčové místo dopravního napojení celého záměru, nikoli pouze jako součást obecného popisu příjezdové trasy.

Podle tabulky 9 na str. 37 oznámení narůstá na III/10163 směrem k jihu ve výhledu roku 2029, denní intenzita nákladní dopravy z 98 na 326 jízd a noční z 15 na 25 jízd. Vyvolaný přírůstek představuje 228 nákladních jízd ve dne a 10 v noci; u osobní dopravy 444 jízd ve dne a 36 v noci. Jde o výpočtové hodnoty oznámení, nikoli o výsledky aktuálního místního sčítání. Hluková studie na str. 7–9 uvádí, že základní zatížení III/10163 bylo stanoveno odhadem z jiného sčítaného úseku.

Pro spolehlivé vyhodnocení dopravních vlivů obec požaduje doplnit nebo doložit následující podklady v rozsahu odpovídajícím nynější fázi přípravy záměru. Pro účely zjišťovacího řízení

je podstatné ověřit dopravní vstupy, vlivy případných kolon a reálnost základního řešení napojení. Podrobné stavební řešení křižovatky a vjezdů, stanovení dopravního značení a další technické podrobnosti lze dopracovat v následné projektové přípravě a povolovacích řízeních:

a) Aktuální směrový dopravní průzkum křižovatky III/10163 se starokolínskou a dotčeného úseku III/10163, se zachycením ranní a odpolední špičky, skladby vozidel, odbočovacích pohybů, čekacích dob a délky kolon. Průzkum musí zohlednit případné uzavírky a objížďky, aby nebyl mimořádný stav vydáván za běžný provoz.

b) Kapacitní a dopravně bezpečnostní vyhodnocení současného stavu, stavu v roce zprovoznění a odůvodněného výhledu, vždy bez záměru a se záměrem při plném využití obou hal. Zahrnout špičky při střídání směn a souběhu zásobování, nikoli pouze roční průměrné denní intenzity.

c) Vyhodnocení jednotlivých odbočení včetně levého odbočení z Tuklat, potřebných mezer v hlavním proudu, rozjezdů těžkých vozidel, rozhledových poměrů a dosahu kolon k vjezdům areálů a železničnímu podjezdu. Prověřit obsluhu autobusovou dopravou, průjezd složek IZS a bezpečnost pěších a cyklistů na dotčených trasách. Základní provozní omezení a jejich vliv na dopravní model zohlednit při hodnocení vlivů; podrobné technické a dopravně bezpečnostní řešení dopracovat v povolovacím řízení ve spolupráci s příslušnými orgány a správci komunikací.

d) Prověření změn dopravních vztahů v souvislosti se stavbou I/12 Běchovice–Úvaly. Posoudit období před jejím zprovozněním i následný stav, pokud se dotýkají provozu areálu; příznivý výhledový stav nesmí nahradit hodnocení reálně možného mezidobí. Zahrnout relevantní existující a připravované záměry zatěžující stejné dopravní uzly.

e) Vyhodnocení hluku a emisí podle skutečně předpokládaného režimu dopravy včetně kolon, volnoběhu, rozjezdů a případného přesměrování jízd. Vysvětlit, zda a jak byly tyto jevy zahrnuty do dosavadních modelů.

Obec požaduje doložit kapacitně a bezpečnostně vyhovující řešení křižovatky se starokolínskou alespoň na úrovni koncepčního návrhu, z něhož bude zřejmá jeho reálná proveditelnost a předpokládaný vliv na dopravu, hluk a emise. Pokud je pro vyhodnocení vlivů účelné porovnání variant, požaduje je obec zahrnout. Podrobný projekt a způsob realizace úprav budou řešeny v následné projektové přípravě a povolovacích řízeních s vlastníky a správci dotčené infrastruktury.

Obec požaduje, aby předchozí realizace a zprovoznění úprav křižovatky a navazujících komunikací, které se na základě posouzení prokážou jako nezbytné, byly zajištěny jako podmínka uvedení areálu, případně jeho příslušné etapy, do provozu v příslušných povoleních. Základní proveditelnost řešení je třeba ověřit pro hodnocení jeho vlivů; podrobné stavební řešení, povolení úprav, harmonogram a rozdělení odpovědnosti budou dopracovány následně. Smluvní zajištění může příslušná povolení a jejich podmínky doplnit, nikoli nahradit. Případná dohoda obce s oznamovatelem nemůže sama zajistit souhlas jiného vlastníka komunikace ani předjímat rozhodnutí příslušných orgánů.

<u>Směrování dopravy a ochrana obytných částí</u>

Oznámení vychází z vedení dopravy jižním směrem na I/12. Obec požaduje prokázat reálnost tohoto předpokladu, včetně cest zaměstnanců, dodávek a případných vazeb na D11. Prověřit také riziko objíždění přetížené křižovatky přes Tuklaty a Tlustovousy a dopady na další dotčené obce.

Pro nákladní obsluhu areálu obec požaduje navrhnout závazné směrování mimo obytné části Tuklat a Tlustovous. Opatření mají zahrnovat vhodné dopravní uspořádání a značení, smluvní pokyny dopravcům, navigaci, evidenci příjezdů a postup nápravy při porušování tras. Reálnost směrování, ze kterého vycházejí hlukové a emisní výpočty, je třeba doložit pro účely hodnocení vlivů. Konkrétní dopravní značení stanoví příslušný správní orgán; jeho podrobnosti a závazné provozní zajištění budou řešeny v následné přípravě a příslušných povoleních.

Prověřit dostatečnost odstavných a čekacích ploch uvnitř areálů při navržených 119 nákladních vozidlech za 24 hodin a pouze čtyřech nákladních parkovacích stáních. Čekání na odbavení nesmí být přenášeno na veřejné komunikace. Zahrnout poruchy odbavení a souběhy příjezdů. Pro účely hodnocení doložit základní kapacitní bilanci odbavení a případné vlivy čekání vozidel; podrobné řešení vjezdů u podjezdu a organizace odbavení bude dopracováno v následné projektové přípravě a povolovacím řízení.

Hluk ovzduší a noční provoz

Hluková studie na str. 7 uvádí využití sčítání dopravy 2020 přepočteného na roky 2026 a 2029 a absenci měření stávajícího dopravního hluku. Studie přitom vysvětluje, proč nevyužila předběžná data sčítání 2025. Obec požaduje aktualizovat podklady podle nejnovějších použitelných údajů a místního průzkumu a provést reprezentativní ověřovací měření u rozhodující obytné zástavby ve dne i v noci. Měření má sloužit k ověření modelu a výchozí zátěže, nikoli nahradit výpočet budoucího stavu.

Oznámení na str. 8 obecně uvádí vzdálenost obytné zástavby 300–500 m, hluková studie na str. 5 uvádí jako nejbližší objekt Topolová č. p. 131 ve vzdálenosti přibližně 520 m. Obec požaduje sjednotit vymezení posuzované zástavby a doložit, že jsou zahrnuty všechny rozhodující chráněné prostory, zejména nová zástavba severně od železniční trati. Posoudit také dopad na relevantní plochy bydlení vymezené územním plánem, s rozlišením jejich právního a skutečného stavu.

Tabulky 14 a 15 hlukové studie uvádějí u některých bodů již existující nadlimitní noční dopravní hluk. Obec požaduje transparentně vysvětlit přírůstky záměru v těchto místech včetně nezaokrouhlených rozdílů a nejistot. Zaokrouhlený rozdíl 0,0 dB sám neprokazuje nulový příspěvek. Kumulativní zdravotní dopady dopravy, železnice a relevantních provozů je nutné odborně vyhodnotit; při ověřování hygienických limitů přitom rozlišit jednotlivé druhy zdrojů podle příslušných pravidel.

V tabulce 7 na str. 10 hlukové studie je uvedeno pět nákladních vozidel za noc; studie výslovně počítá s příjezdem a odjezdem, tedy celkem deseti jízdami. Obec požaduje doložit, zda jde o reálné maximum, nebo průměr, a shodně vymezit režim v oznámení, hlukovém a emisním modelu. Podle takto doložených podkladů vymezit maximální posouzený rozsah noční dopravy a manipulace a zajistit jeho respektování v příslušných povoleních a provozních podmínkách. Plnění hygienických limitů požadujeme ověřit kontrolním měřením po zprovoznění při reprezentativním nočním provozu. Před zvýšením provozu nad posouzený rozsah musí být jeho dopady odpovídajícím způsobem prověřeny, včetně aktualizovaného hlukového posouzení.

Pro nepřetržitý provoz zohlednit manipulaci v docích, čekání nákladních vozidel, chlazení, vzduchotechniku, tepelná čerpadla, couvací signalizaci a případné tónové či impulsní složky hluku. Prověřit provozní špičky a předpoklad desetiminutové manipulace vozidla uvedený ve studii. Není-li konkrétní nájemce nebo technologie dosud znám, vymezit pro hodnocení odpovídající maximální provozní a akustické parametry. Konkrétní technické řešení a případná omezení nočního zásobování a venkovní manipulace lze dopracovat při povolování, při dodržení posouzeného rozsahu vlivů.

Rozptylové hodnocení požadujeme navázat na ověřenou dopravní bilanci a doplnit vliv kongescí a sekundární prašnosti, pokud jej dosavadní výpočet nezahrnuje. Navrhnout kontrolní měření hluku po zprovoznění při reprezentativním zatížení, včetně nočního provozu, a postup při překročení hodnocených parametrů či limitů.

Vlivy během výstavby

Oznámení na str. 36 uvádí pracovní dobu 7.00–21.00 a předpoklady pohybu strojů; na str. 38 současně připouští, že doprava pro období výstavby není známa. Tyto předpoklady neposkytují dostatečně přehlednou bilanci příjezdů a odjezdů souvisejících se zemními pracemi a zásobováním stavby.

Obec požaduje pro účely hodnocení předložit odůvodněný odhad stavební dopravy v rozhodujících etapách, včetně maximálních denních a hodinových intenzit a tras, a vyhodnotit hluk a prašnost výstavby v podrobnosti odpovídající této fázi přípravy. Zahrnout případný souběh výstavby hal, úprav potoka, dopravních opatření a dalších relevantních staveb. Podrobný plán organizace výstavby a konkrétní technická opatření, zejména trasy mimo obytnou zástavbu, čištění vozidel a komunikací, zakrývání nákladů a omezení prašnosti a hlučných prací, budou dopracovány v následné projektové přípravě a zajištěny v příslušných povoleních.

Obec požaduje prověřit a odůvodnit zkrácení doby hlučných prací oproti intervalu 7.00–21.00, jejich soustředění do pracovních dnů a vyloučení hlučných prací o nedělích a svátcích. Případné nezbytné technologické výjimky musí mít vymezený rozsah a ochranná opatření. Podrobný plán organizace výstavby lze dopracovat v následné přípravě při dodržení již vyhodnoceného rozsahu zátěže.

Kanalizace čistírna a zásobování vodou

Oznámení na str. 47 předpokládá odvádění přibližně 23,9 m³ splašků denně, resp. 8 760 m³ ročně, na ČOV Tuklaty. Uváděný přepočet na 250 EO je založen na ročním objemu vody; sám neprokazuje látkové zatížení čistírny. Uvedení nominální kapacity ČOV 1 800 EO rovněž nedokládá její volnou kapacitu.

ČOV Tuklaty je ve vlastnictví společnosti VAK Beroun, a.s., nikoli obce Tuklaty. Obec proto požaduje doložit odborné vyjádření vlastníka a provozovatele ČOV k možnosti přijetí odpadních vod ze záměru. Vyjádření má vycházet z aktuálního hydraulického a látkového zatížení, potřebné kapacitní rezervy s ohledem na schválený rozvoj obce a kapacity související kanalizační infrastruktury. Pro hodnocení vlivů je třeba doložit reálný způsob čištění odpadních vod a jeho dopad na recipient. Případné rozšíření ČOV, podmínky napojení, financování a harmonogram musí oznamovatel projednat s vlastníkem a provozovatelem dotčené infrastruktury; jejich konkrétní technické a smluvní zajištění patří do následné přípravy. Obec tímto vyjádřením nepřebírá závazek zajistit ani financovat rozšíření ČOV. Ověřit rovněž předpoklad absence technologických odpadních vod a podmínky odvádění vod ze stravovacího provozu.

Územní plán v kapitole f.2 u ploch VL stanoví primární napojení výrobních objektů na kanalizaci a související rozšíření ČOV; současně upravuje možnost dočasného individuálního řešení při prokázané nedostatečné kapacitě. Obec požaduje vysvětlit splnění této podmínky. Případné dočasné řešení musí být konkrétní, časově vymezené a zahrnuté do hodnocení vlivů; jeho technické podrobnosti a potřebná povolení budou řešeny v následné přípravě. Uvedení areálu do provozu musí být vázáno na předchozí zajištění odpovídajícího odvádění a čištění odpadních vod. Samostatně doložit dostatečnost veřejného vodovodu pro běžný i požární odběr.

Srážkové vody Tuklatský potok a meliorace

Obec požaduje pro účely hodnocení doložit základní vodní bilanci celého skutečně ovlivněného území a podklady pro ověření reálnosti navrženého vsakování a retence. Vysvětlit vztah mezi celkovou plochou areálu A 60 947 m² a plochou 39 798 m² použitou v jeho bilančních výpočtech. Vyhodnotit regulované odtoky, bezpečnostní přelivy, přívalové srážky i selhání nebo snížení funkce vsaku z hlediska dopadů na sousední pozemky a území níže po toku. Podrobný průzkum a dimenzování jednotlivých objektů lze dopracovat pro povolovací řízení, pokud je již pro hodnocení vlivů dostatečně doložena základní proveditelnost a účinnost navrženého řešení.

Obec vnímá odtrubnění Tuklatského potoka jako potenciálně přínosné opatření za předpokladu zachování jeho ekologických a vodohospodářských funkcí. Požaduje vyhodnotit přeložku včetně migrační prostupnosti a možnosti údržby a zahrnout kumulaci s úpravami toku v rámci stavby I/12 Běchovice–Úvaly, na něž oznámení na str. 12 odkazuje. Doložit ochranu toku před úniky z manipulačních ploch, havarijním znečištěním a případnými kontaminovanými hasebními vodami.

V koordinační situaci zobrazit vodní tok, břehové hrany a požadované manipulační odstupy. Prověřit meliorační zařízení na dotčených pozemcích a zajistit funkčnost odvodnění okolních ploch. Základní kapacitní a environmentální funkčnost řešení musí být doložena pro hodnocení vlivů; podrobná konstrukce vodohospodářských objektů a podmínky jejich údržby patří do následné projektové a povolovací přípravy.

ÚSES zeleň krajinný ráz a světlo

Požadujeme překryvnou situaci záměru s aktuálním územním plánem, zejména s biokoridorem LBK.6- 13-13-22 a jeho minimálním šestimetrovým ochranným odstupem podle kapitoly e.2. Zobrazit stavby, oplocení, komunikace, sítě, nádrže, terénní úpravy i dočasné staveniště. Ochranný odstup ÚSES je podmínkou územního plánu a nelze jej zaměňovat s manipulačním pruhem podél vodního toku.

U zásahů do ÚSES doložit, že splňují příslušné podmínky využití a neohrozí jeho funkčnost ani založení dosud nefunkčních částí. Zvlášť prověřit oplocení, kontinuitu koridoru a zásahy do parcely č. 1105. Případnou přeložku toku nelze automaticky považovat za přeložení územně vymezeného biokoridoru. EIA přitom nenahrazuje rozhodnutí o souladu stavby s územním plánem.

Doložit souvislost a minimální šířku izolační zeleně 5 m s keřovým a stromovým patrem tam, kde ji vyžaduje kapitola f.2 územního plánu. Prověřit střety s technickou infrastrukturou, rozhledy a oplocením. Pouhý celkový podíl zeleně neprokazuje izolační účinnost. Posoudit účinek nových výsadeb v prvních letech i v cílovém stavu, stanovit termíny realizace, péči a náhradu uhynulých dřevin.

Vyhodnotit krajinné působení objemů a výšek hal ve vztahu k rostlému terénu, terénním úpravám a pohledům z obytného území a volné krajiny. Zahrnout střešní technologie a FVE, barevnost a případné odlesky. Posoudit účelné úpravy hmotového a vegetačního řešení s menším dopadem na krajinu.

Převzít do konkrétních, kontrolovatelných požadavků opatření biologického hodnocení a kapitoly D.I.6 oznámení, zejména aktuální ověření výskytu dotčených druhů před zásahy, ochranu hnízdišť a biotopů, biologický dozor a monitoring. U křečka polního rozlišit potenciální výskyt od prokázaného nálezu. Příslušná povolení a případné druhové výjimky musí být řešeny v zákonném režimu; biologický dozor je nenahrazuje.

Pro nepřetržitý provoz požadujeme vyhodnocení rušivého světla u obytné zástavby a v biokoridoru. Konkretizovat směrování, clonění, intenzitu a režim osvětlení včetně reklam. Navázat na opatření uvedená na str. 99 oznámení, zejména plně cloněná svítidla, teplotu chromatičnosti nejvýše 2 700 K, zónování a tlumení, a stanovit kontrolu skutečného stavu.

Půda a nejasnosti v plošných bilancích

Oznámení na str. 31 předpokládá zábor 72 356 m² zemědělské půdy, z toho 5 890 m² v I. a 66 317 m² ve II. třídě ochrany. Požadujeme vyhodnotit nevratnou ztrátu půdy a jejích retenčních a produkčních funkcí, možnosti omezení záboru a využití skrývky. Převážná část záboru zasahuje vysoce chráněné půdy; samotné vymezení zastavitelné plochy nenahrazuje konkrétní hodnocení dopadu ani souhlas příslušného orgánu ochrany ZPF.

Tabulka 2 na str. 15 oznámení uvádí zpevněné plochy v podílu 30 % u haly A a 35 % u haly B, zatímco územní plán pro plochy VL stanoví také samostatný limit 20 % pro vedlejší stavby o maximální výšce 0,5 m. Obec požaduje vysvětlit zařazení jednotlivých ploch a doložit výpočet splnění regulativů. Bez ověření jejich právního a prostorového zařazení obec neoznačuje uvedená procenta za prokázané porušení tohoto limitu.

Dále požadujeme sjednotit údaj přibližně 47 600 m² označený na str. 6 oznámení jako celková zastavěná plocha s tabulkou 2, která rozlišuje budovy a zpevněné plochy. Jednoznačně vymezit bilanční plochy jednotlivých areálů, skutečně započitatelnou zeleň podle definice v kapitole

k územního plánu a podklad, ze kterého byly odvozeny dopravní a vodohospodářské vstupy. Nejasnosti mohou ovlivnit posouzení retence, záboru a rozsahu provozu.

Vymezení provozu a zajištění opatření

Obec bere v úvahu, že kapitola B.I.6 oznámení již popisuje lehkou elektrotechnickou montáž a vylučuje řadu environmentálně náročnějších technologií. Požaduje však, aby výsledné hodnocení jednoznačně vymezilo posouzený rozsah činností a kapacit, maximální dopravní zatížení, denní a noční režim, zdroje hluku a emisí, nakládání s vodami a látkami a podmínky jejich kontroly. Vyjasnit údaje, které jsou v jiných částech oznámení ještě ponechány na budoucím nájemci, například chladicí technologie.

Změny činností, technologií nebo kapacit musí být před realizací prověřeny příslušnými orgány z hlediska potřeby změny povolení a dalšího postupu podle zákona EIA. Rozhodující je rozsah a charakter změny provozu a jejích vlivů, nikoli samotná změna nájemce. Nový provoz musí respektovat rámec skutečně posouzených vlivů; jeho případné překročení vyžaduje odpovídající zákonné prověření.

U každého podstatného ochranného opatření požadujeme uvést účel, parametry, termín splnění, odpovědný subjekt, způsob ověření a postup při neplnění. Je třeba rozlišit pevnou součást technického návrhu, provozní limit a dosud nezajištěný příslib. Tam, kde výsledek posouzení na opatření závisí, musí být doložena jeho proveditelnost a zajištěno převzetí do příslušných závazných aktů. Závěr zjišťovacího řízení sám nenahrazuje stavební povolení, dopravní opatření ani souhlas vlastníka infrastruktury.

Závěrečný požadavek obce

Obec Tuklaty žádá, aby příslušný úřad při vyhodnocení oznámení věnoval zvýšenou pozornost dopravě a jejím zdravotním dopadům, řešení křižovatky III/10163 se starokolínskou, nakládání s vodami a funkčnosti ÚSES a ochranné zeleně. O výsledku zjišťovacího řízení rozhodne příslušný úřad na základě úplných a dostatečně průkazných podkladů a vypořádání uplatněných připomínek.

Obec žádá o věcné vypořádání jednotlivých požadavků a vysvětlení, které podklady byly použity pro hodnocení vlivů, na jakých opatřeních závěry závisejí a jak bude zajištěna jejich účinnost. U požadavků, jejichž podrobnosti patří do následné projektové přípravy a povolovacích řízení, žádá uvést tuto návaznost a způsob jejich dalšího řešení. Smluvní dohody mohou doplnit zajištění realizace opatření, nemohou však nahradit odborné vyhodnocení jejich účinků ani příslušná povolení.

Za zásadní obec považuje, aby provoz areálu nezačal před zajištěním funkčního dopravního řešení včetně nezbytných úprav křižovatky na starokolínské a před zajištěním dostatečné kapacity pro odvádění a čištění odpadních vod.

Obec Rostoklaty ze dne 26. 10. 2026

Obec Rostoklaty sděluje ve svém vyjádření, že bere na vědomí, že předmětné území v katastrálním území Tuklaty je podle platné územně plánovací dokumentace určeno k podnikatelskému využití. Obec proto nezpochybňuje samotné funkční určení tohoto území. Současně však zdůrazňuje, že přípustnost podnikatelského využití území nelze zaměňovat s posouzením konkrétního záměru, jeho rozsahu, provozního charakteru a skutečných dopadů na okolí. Vzhledem k rozsahu záměru, kdy výměra zájmového území činí 86 770 m² a celková zastavěná a zpevněná plocha 46 995 m², považuje obec za nezbytné, aby byly podrobně a na základě konkrétních údajů vyhodnoceny zejména dopravní, hlukové a emisní vlivy, dopady na veřejné zdraví, bezpečnost provozu, vodohospodářskou infrastrukturu a kvalitu života obyvatel Rostoklat.

Konkrétně obec Rostoklaty uvádí následující připomínky.

Charakter záměru a nedostatek informací o budoucím provozu

Předložený záměr počítá s výstavbou rozsáhlého výrobně-skladovacího areálu, jehož konkrétní provozní náplň a budoucí využití mohou zásadním způsobem ovlivnit výsledné dopady na okolní území.

Obec upozorňuje, že z dostupných informací není dostatečně zřejmé, jaký konkrétní druh výroby a skladování bude v areálu provozován, jaké technologie budou používány, jaké budou výrobní kapacity ani jaké suroviny, materiály a výrobky budou do areálu dováženy, skladovány a následně expedovány. Není rovněž znám budoucí nájemce či nájemci areálu, a tím ani konkrétní charakter jejich činnosti.

Obec proto požaduje, aby byly tyto skutečnosti v rámci dalšího posuzování jednoznačně specifikovány a aby posouzení vycházelo z reálného, nikoli pouze obecně předpokládaného provozního scénáře. Bez znalosti budoucího využití areálu nelze spolehlivě vyhodnotit jeho nároky na dopravní infrastrukturu, vodní zdroje ani možné vlivy na životní prostředí a obyvatele okolních obcí.

Dopravní zatížení a průjezd nákladních vozidel přes obec Rostoklaty

Za jeden z nejvýznamnějších potenciálních negativních vlivů záměru považuje obec Rostoklaty zvýšení dopravní zátěže v širším území, a to zejména v souvislosti s provozem nákladních vozidel.

Obec leží v bezprostřední blízkosti silnice I/12, a proto považuje za zásadní podrobně vyhodnotit dopravní vazby plánovaného areálu na tuto komunikaci a následné rozložení vyvolané dopravy v navazující silniční síti. Zvláštní pozornost musí být věnována možnosti vedení části dopravy po silnici III/1136 přes obec Rostoklaty a dále po silnici III/24513 směrem na Březany II.

Obec požaduje, aby dopravní posouzení konkrétně stanovilo očekávaný nárůst osobní i nákladní dopravy, počet jízd v běžné pracovní dny i v nočních hodinách a předpokládané směrové rozdělení dopravy. Musí být zřejmé, v jakém rozsahu bude provoz areálu zatěžovat uvedenou trasu, jaké budou předpokládané dopravní proudy a zda stávající silniční síť dokáže tuto zátěž bezpečně a kapacitně zvládnout.

Za nezbytné obec považuje rovněž posouzení budoucí dopravní situace po dokončení nového mostu na silnici III/24513. Dopravní modelování by mělo zohlednit odpovídající budoucí uspořádání komunikací a možné změny v trasování nákladní dopravy, nikoli pouze současný stav.

Obec požaduje, aby dopravní posouzení vycházelo z doložitelných údajů a zahrnovalo i vliv provozu areálu na bezpečnost a plynulost silničního provozu, stav dotčených komunikací a podmínky pro pěší a cyklisty.

Hluk, kvalita ovzduší a vlivy na obyvatele

Obec Rostoklaty požaduje důkladně vyhodnotit dopady provozu areálu na kvalitu života obyvatel, zejména těch, kteří bydlí v blízkosti dotčených komunikací a mohou být vystaveni zvýšenému dopravnímu zatížení.

Za zásadní považuje obec hlukovou zátěž spojenou s příjezdy a odjezdy vozidel, manipulací se zbožím a případným provozem výrobních technologií. Vzhledem k předpokládanému třísměnnému provozu je nutné věnovat zvláštní pozornost noční době, kdy může mít hluk výraznější dopad na odpočinek a zdraví obyvatel. Posouzení musí zohlednit nejen samotný provoz v areálu, ale také hluk z dopravy na navazujících komunikacích.

Současně je třeba vyhodnotit vliv záměru na kvalitu ovzduší, zejména v souvislosti s emisemi z nákladní a osobní dopravy a případnými emisemi z výrobních činností. Posouzení by mělo zohlednit očekávané provozní zatížení a možné souběžné působení dalších zdrojů znečištění v území.

Obec dále požaduje vyhodnotit dopady na bezpečnost chodců a cyklistů, bezpečnost silničního provozu a obytnou zástavbu podél dotčených tras. Za důležité považuje rovněž posouzení případného zhoršení podmínek bydlení v důsledku zvýšené intenzity dopravy, hluku, emisí a dalších souvisejících vlivů.

Vizuální působení staveb a ochranná zeleň

Obec upozorňuje také na vizuální působení navrhovaného areálu ve vztahu k obci Rostoklaty a okolní krajině. Podle předložených údajů mají obě hlavní budovy dosahovat výšky přibližně 15 m, přičemž na střechách je navržena fotovoltaická elektrárna.

Vzhledem k velikosti a výšce objektů považuje obec za nezbytné náležitě posoudit jejich vizuální dominanci a začlenění do krajiny, zejména z pohledů směrem od Rostoklat. Obec současně upozorňuje na absenci souvislého pásu izolační zeleně směrem k Rostoklatům, který by mohl zmírnit vizuální působení areálu a přispět k jeho začlenění do okolního prostředí.

Obec požaduje, aby byly posouzeny možnosti účinného krajinářského a vegetačního opatření, zejména vytvoření souvislého pásu izolační zeleně směrem k obci Rostoklaty, a aby byla jeho potřebná podoba a funkce zohledněna v navazujících stupních přípravy záměru.

Vodohospodářská infrastruktura

Další oblastí, kterou je nutné v rámci posuzování záměru prověřit, je dostupnost a kapacita vodohospodářské infrastruktury, zejména skupinového vodovodu Škvorecko.

Obec upozorňuje na obavy týkající se nedostatečné kapacity tohoto vodovodu a požaduje, aby bylo doloženo, zda je stávající infrastruktura schopna pokrýt předpokládanou potřebu vody pro plánovaný areál, a to s ohledem na konkrétní výrobní a provozní využití objektů.

Je nezbytné vyhodnotit nároky záměru na zásobování vodou a prokázat, že jeho realizace a následný provoz neohrozí spolehlivost ani dostatečnou kapacitu zásobování vodou pro stávající odběratele v dotčeném území. Posouzení musí vycházet z konkrétních údajů o předpokládané spotřebě a z doloženého stanoviska příslušného provozovatele infrastruktury.

Kumulativní a synergické vlivy

Obec Rostoklaty požaduje, aby posouzení nezahrnovalo pouze samostatný příspěvek předmětného areálu, ale zohlednilo rovněž kumulativní a synergické vlivy dalších stávajících, povolených a připravovaných záměrů v širším území.

Za zvlášť významné považuje obec kumulaci dopravní zátěže na trase silnice I/12 – silnice III/1136 – Rostoklaty – silnice III/24513 – Březany II a dále. Souhrnné posouzení by mělo zohlednit očekávaný vývoj dopravy, další plánované investice a změny dopravních vazeb, včetně budoucího stavu po dokončení nového mostu na silnici III/24513.

Pouze na základě takto zpracovaného posouzení bude možné objektivně vyhodnotit, zda výsledné dopravní zatížení nebude mít nepřiměřené dopady na bezpečnost, životní prostředí a kvalitu života obyvatel Rostoklat a dalších dotčených obcí.

Požadavky obce na další posuzování záměru

Na základě výše uvedeného obec Rostoklaty požaduje, aby byly v rámci dalšího posuzování záměru řádně doloženy a vyhodnoceny zejména následující skutečnosti:

- Konkrétní provozní náplň areálu, včetně druhu výrobní a skladovací činnosti, používaných technologií, výrobních kapacit, skladovaných materiálů a předpokládaného režimu provozu.
- Dopravní zatížení vyvolané záměrem, včetně počtu jízd osobních a nákladních vozidel, noční dopravy a směrového rozdělení dopravních proudů, se zvláštním důrazem na trasu I/12 – III/1136 – Rostoklaty – III/24513 – Březany II a dále.
- Budoucí dopravní situaci po dokončení nového mostu na silnici III/24513 a souhrnné dopady dalších záměrů v území.

- Hlukové a emisní vlivy, včetně dopadů nočního a případného nepřetržitého provozu, na obyvatele Rostoklat a obytnou zástavbu podél dotčených komunikací.
- Dopady na bezpečnost dopravy, zejména s ohledem na chodce, cyklisty a zvýšený pohyb nákladních vozidel.
- Vizuální a krajinné působení areálu, včetně výšky objektů, fotovoltaických zařízení na střechách a možnosti vytvoření souvislého pásu izolační zeleně směrem k Rostoklatům.
- Kapacitu skupinového vodovodu Škvorecko a doložení, že plánovaný odběr vody neohrozí zásobování stávajících odběratelů.
- Kumulativní a synergické vlivy záměru v souvislosti s dalšími stávajícími, povolenými a připravovanými záměry v širším území.

Obec současně požaduje, aby byly uvedené skutečnosti podloženy konkrétními údaji, odpovídajícími odbornými podklady a vyhodnocením reálných provozních scénářů. Případná navržená zmírňující opatření musí být dostatečně konkrétní, účinná a ověřitelná.

Závěrečné stanovisko obce

Obec Rostoklaty respektuje územně plánovací určení předmětného území v katastrálním území Tuklaty k podnikatelskému využití. Současně však trvá na tom, že konkrétní záměr výrobně-skladovacího areálu musí být posouzen s ohledem na svůj rozsah, skutečný provozní charakter a možné dopady na širší území.

Za zásadní považuje obec zejména řádné vyhodnocení nárůstu osobní a nákladní dopravy a možnosti jejího vedení po trase I/12 – III/1136 přes Rostoklaty a dále po silnici III/24513 směrem na Březany II. Toto posouzení musí zohlednit také noční provoz, budoucí dopravní situaci po dokončení nového mostu a kumulativní vlivy dalších záměrů v území.

Obec dále požaduje důkladné vyhodnocení hlukových a emisních vlivů, dopadů na bezpečnost a kvalitu života obyvatel, vizuálního působení areálu a kapacitních možností skupinového vodovodu Škvorecko. Za nezbytné považuje rovněž objasnění budoucího využití areálu a přijetí odpovídajících opatření k omezení jeho negativních vlivů.

Obec Rostoklaty proto žádá, aby příslušný úřad při dalším postupu ve věci záměru zohlednil všechny výše uvedené připomínky a požadavky. Nebude-li možné významné negativní vlivy záměru na základě předložených podkladů spolehlivě vyloučit, obec požaduje, aby bylo provedeno další posouzení v rozsahu stanoveném příslušnými právními předpisy.

Cílem obce není zpochybňovat podnikatelské využití předmětného území jako takové, nýbrž zajistit, aby případná realizace záměru nepřinesla nepřiměřené dopady na dopravní situaci, životní prostředí, infrastrukturu a životní podmínky obyvatel Rostoklat.

Město Úvaly ze dne 21. 10. 2026

Město Úvaly ve svém vyjádření konstatuje svůj nesouhlas k předmětnému záměru. V odůvodnění nesouhlasu uvádí, že záměr výstavby podnikatelského parku Praha Východ v k. ú. Tuklaty vyvolá v lokalitě silné dopravní zatížení, které bude přenášeno na město Úvaly, a to do doby dokončení přeložky komunikace I/12 Běchovice – Úvaly a přeložky komunikace II/101 Úvaly – Jirny – Mstětice. Současně město Úvaly žádá o informování o dalším postupu v rámci přípravy a realizace předloženého záměru.

Městský úřad Český Brod, Odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 26. 10. 2026

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb. /Ing. Vodička Rostislav, l. 321 612 181/

Z hlediska ochrany přírody a krajiny je záměr přijatelný za podmínky důsledného provedení všech navržených opatření uvedených v hodnocení dle § 67 zákona č. 114/1992 Sb. Při realizaci záměru musí být zejména zachována funkčnost lokálního biokoridoru, okrajové zóny využívané plazy a podmínky pro přetrvání místních populací zvláště chráněných druhů.

Z hlediska zákona č. 541/2020 Sb. /Tučímová Ilona, l. 321 612 182/

V oznámení je uvedeno, že bilance výkopových zemin bude vyrovnaná, přičemž se předpokládá výkop cca 10 000 m3, tj. cca 16 000 t, a případná neupotřebitelná zemina bude jako odpad předána do zařízení určeného pro nakládání s odpady. V dalším stupni projektové dokumentace požadujeme zpracovat jednoznačnou bilanci zemin, ze které bude zřejmé zejména:

- množství přírodní zeminy a jiného přírodního materiálu vytěženého během stavební činnosti, který bude použit v přirozeném stavu pro účely stavby na místě, na kterém byl vytěžen, a na který se při splnění podmínek § 2 odst. 1 písm. e) zákona č. 541/2020 Sb., tento zákon nevztahuje,
- množství zemin, které nebude možné v místě stavby využít a které bude ze staveniště odváženo,
- režim a způsob nakládání se zeminami opouštějícími místo stavby, včetně jejich případného zařazení jako odpadu kat. č. 17 05 04 – Zemina a kamení neuvedené pod číslem 17 05 03 a předpokládaného způsobu jejich využití nebo předání.

Současně požadujeme v dalším stupni projektové dokumentace zpřesnit tabulku předpokládaných odpadů vznikajících při realizaci záměru a způsob nakládání s nimi. U odpadu kat. č. 15 01 06 – Směsné obaly je nutné respektovat povinnost odděleného soustřeďování jednotlivých druhů odpadů. Tento druh odpadu proto nelze uvádět paušálně jako náhradu za třídění jednotlivých obalových složek. Odpad kat. č. 17 09 04 – Směsné stavební a demoliční odpady neuvedené pod čísly 17 09 01, 17 09 02 a 17 09 03 požadujeme předpokládat pouze pro skutečné drobné neoddělitelné zbytky vzniklé po důsledném vytřídění jednotlivých složek, např. při finálním úklidu staveniště. V tabulce č. 18 oznámení je dále chybně uveden odpad 20 02 01*. Odpad kat. č. 20 02 01 – Biologicky rozložitelný odpad je odpadem kategorie „O“ a označení hvězdičkou je nutné odstranit.

V další projektové přípravě je nutné respektovat hierarchii odpadového hospodářství, zejména upřednostnit předcházení vzniku odpadu, opětovné použití a recyklaci či jiné materiálové využití před energetickým využitím a odstraněním odpadu. Upozorňujeme rovněž, že původce odpadu nelze v této fázi paušálně určit formulací, že jím bude „firma, která bude v daném místě provádět přípravu staveniště a výstavbu“. Původce odpadu bude určen podle § 5 zákona č. 541/2020 Sb., podle skutečných okolností vzniku jednotlivých odpadů.

Uvedené skutečnosti požadujeme konkretizovat v dokumentaci předkládané pro navazující povolovací procesy, zejména bude-li záměr zahrnovat terénní úpravy podléhající povolení podle stavebního zákona. Požadujeme, aby výše uvedené připomínky byly zohledněny v další přípravě záměru a v podkladech předkládaných v navazujících povolovacích procesech.

Z hlediska odpadového hospodářství nemá zdejší správní orgán při respektování výše uvedených požadavků další připomínky k předloženému oznámení záměru.

Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb. /Tučímová Ilona, l. 321 612 182/

Z hlediska působnosti zdejšího orgánu ochrany ovzduší je významná především fáze výstavby záměru a omezení prašnosti při stavebních činnostech.

Rozptylová studie předpokládá při výstavbě manipulaci přibližně s 68 260 t skrývek ornice, podorničí a výkopových zemin a cca 250 000 t prašných stavebních materiálů. Samotné oznámení konstatuje, že pro koncentrace PM_{10} je v období výstavby rozhodující prašnost ze zemních prací, manipulace s materiálem, pojezdu stavební techniky a sekundární prašnost ze zpevněných i nezpevněných ploch.

S ohledem na rozsah záměru požadujeme v průběhu realizace důsledně dodržovat opatření k předcházení vzniku prašnosti a k omezování jejího šíření podle § 16 odst. 10 a přílohy č. 10 zákona č. 201/2012 Sb. Do organizace výstavby a příslušné projektové dokumentace požadujeme promítnout zejména následující opatření:

- pravidelné zkrápění prašných ploch, deponií a komunikací podle aktuálních klimatických podmínek,
- průběžné čištění zpevněných komunikací a zamezení vynášení zeminy a dalších materiálů ze staveniště na veřejné komunikace,
- podle potřeby čištění kol a podvozků vozidel před výjezdem ze staveniště,
- zakrývání, zvlhčování nebo jiný vhodný způsob zabezpečení prašných materiálů při jejich skladování a přepravě,
- omezení prašných zemních a stavebních prací za nepříznivých meteorologických podmínek, zejména za suchého a větrného počasí,
- omezení zbytečných pojezdů stavební techniky a volnoběhu spalovacích motorů,
- organizaci staveniště a stavební dopravy tak, aby byla v maximální možné míře omezena sekundární prašnost,
- zamezení vzniku viditelné prašnosti šířící se mimo areál stavby.

Výše uvedené požadavky vycházejí rovněž z opatření navržených v předložené rozptylové studii, jejichž realizací je podmíněn její závěr o přijatelnosti vlivu výstavby na kvalitu ovzduší.

Posouzení provozu záměru z hlediska ochrany ovzduší vychází z charakteru činností deklarovaných v oznámení, tj. zejména skladování, logistiky a lehké montáže, bez technologií představujících vyjmenované stacionární zdroje znečišťování ovzduší. Pokud dojde v dalším stupni přípravy záměru nebo při obsazování jednotlivých objektů konkrétními provozovateli ke změně nebo upřesnění výrobních technologií, musí být konkrétní technologie znovu posouzena z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., zejména zda se nejedná o stacionární zdroj uvedený v příloze č. 2 tohoto zákona a zda z jeho umístění a provozu nevyplývají další povinnosti podle zákona č. 201/2012 Sb. Požadujeme, aby výše uvedené připomínky byly zohledněny v další přípravě záměru a v podkladech předkládaných v navazujících povolovacích procesech.

Z hlediska ochrany ovzduší nemá zdejší správní orgán při respektování výše uvedených požadavků další připomínky k předloženému oznámení záměru.

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb. /Ing. Lenka Kučerová, l. 321 612 185/

Záměr se nachází v těsné blízkosti Tuklatského potoka. Součástí je přeložka a revitalizace Tuklatského potoka, na pozemku se nachází i meliorační zařízení (funkce nesmí být realizací stavby ovlivněna). Objekt má být napojen na centrální vodovodní i kanalizační řad, dostatečná kapacita na VaK musí být ověřena u provozovatele. Součástí stavebních objektů je i dešťová kanalizace, je snaha o zadržování vody v krajině. Přebytek dešťových vod má být odváděn do Tuklatského potoka.

V navazujících povolovacích procesech (před vydáním povolení záměru) bude příslušný vodoprávní úřad vydávat souhlas dle § 17 zákona č. 254/2001 Sb., (nedílnou součástí žádosti je stanovisko správce toku a povodí - Povodí Labe, s.p. - k revitalizaci Tuklatského potoka, přeložce meiloračního zařízení a vypouštění dešťových vod do vodního toku), popř. povolení k jinému nakládání dle §8 odst. 1 písm. a) bod 5 zákona č. 254/2001 Sb.

Z hlediska vodního hospodářství nemá správní orgán při respektování výše uvedených požadavků další připomínky k předloženému oznámení záměru.

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. /Ing. Ludmila Krčmová, l. 321 612 184/

Výše uvedený záměr je navrhován na zemědělské půdě. K odnětí ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je třeba souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu dle § 9 zákona č. 334/1992 Sb. Ten je řešen v rámci žádosti o jednotné environmentální stanovisko u příslušného orgánu, v tomto případě Krajského úřadu pro Středočeský kraj.

Upozorňujeme však, že tuto lokalitu považuje prvoinstanční orgán ochrany zemědělského půdního fondu pro zástavbu výrobních a skladovacích hal za nevhodnou, a to zejména z těchto důvodů:

- zemědělská půda na těchto pozemcích patří převážně do II. stupně ochrany zemědělské půdy, tj. půdy bonitně velmi cenné a dle § 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb. ji pro výše uvedený záměr o rozsahu větším než 1 ha nelze odejmout
- zemědělská půda je aktivně obhospodařována zemědělci

Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb. státní správy lesů /Ing. Jan Roller, l. 321 612 183/

Z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 289/1995 Sb., nemá orgán státní správy lesů k předloženému záměru připomínky. Záměrem nejsou dle předložených podkladů dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa ani zájmy chráněné lesním zákonem.

SPOLEK PŘÁTELÉ PRO POLABÍ, z. s. ze dne 31. 10. 2026

Spolek nazvaný SPOLEK PŘÁTELÉ PRO POLABÍ, z. s. ve svém vyjádření uvádí, že se záměrem nesouhlasí a požaduje doplnění oznámení záměru, a dále uplatňuje následující připomínky.

1) Ohniskem našeho nesouhlasu je zásah záměru do prvku lokálního ÚSES LBK.6-13-13-22.

Předně namítáme, že není patrné, zdali LBK.6-13-13-22 je či není součást oznámeného záměru. Podle části B.I.2. Kapacita (rozsah) záměru je záměr vymezen takto:

„Jedná se o výrobně skladovací areál se dvěma samostatnými halovými objekty s nezbytným administrativním, sociálním a technickým zázemím. Objekty jsou koncipovány jako nepodsklepené haly obdélníkového tvaru, ve které se nachází halová část a část administrativy se sociálním a technickým zázemím. Součástí projektu je i výstavba zpevněných ploch, parkovacích stání, oplocení areálu, sadových úprav, vrátnice, sprinklerové stanice a výstavba příslušných inženýrských sítí. Celý areál bude oplocen a přístupný přes vrátnici.“

Tedy z tohoto LBK.6-13-13-22 není součást oznámeného záměru. Na druhou stranu je na str. 22 a 23 podrobně popsána přeložka a revitalizace Tuklatského potoka, která by měla být součástí LBK.6-13-13-22. V části Vliv na územní systém ekologické stability (ÚSES) na str. 107 se mimo jiné uvádí:

„V místě záměru a jeho nejbližším okolí se nachází lokální biocentra LBC.1-13-13-17 a LBC.1-13-13-22 a lokální biokoridory LBK.6-13-13-17, LBK.6-13-13-22 a LBK.7-13-13-17. Územní plán obce Tuklaty podél hranic ÚSES stanoví minimální 6 m ochranný odstup, v němž nejsou přípustné zásahy negativně ovlivňující biodiverzitu, migraci a ekologickou stabilitu. U drobných vodních toků a meliorací požaduje také 6 m volného nezastavěného a neoploceného pásu od břehové hrany. Záměr jejich funkci ÚSES výrazně posílí jejich realizací a zfunkčněním.“

Tedy z tohoto LBK.6-13-13-22 je součást oznámeného záměru. Pozn.: Situační výkresy nejsou dostatečně popsány, chybí legendy ploch a linií. Tento rozpor je nutné v rámci zjišťovacího řízení odstranit. Bez něj nelze záměr podle přílohy č. 2 zákona posoudit.

2) Záměr není v souladu s územním plánem, jak mylně uvádí oznámení. Sjezd k navržené hale A je navržen na plochu určenou územním plánem pro ornou půdu a pro prvek lokálního ÚSES LBK.6-13-13-22.

3) Jeli součástí záměru i zfunkčnění prvku lokálního ÚSES LBK.6-13-13-22, pak tuto měl navrhnou autorizovaný projektant či autorizovaný architekt.

Oprávnění k vypracování projektu úprav prvku ÚSES má podle §§ 17 písm. h) a 18 písm. h) zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (autorizační zákon) v pl. zn. pouze autorizovaný architekt či autorizovaný projektant. Dle databází https://www.ckait.cz/ a https://www.cka.cz/ není RNDr. Daniela Pačesná, Ph.D. autorizovanou osobou. Vypracování projektu prvku ÚSES je odborně velice náročnou úlohou, kterou v ČR mohou vypracovávat dostatečně odborně způsobilé osoby. Vzhledem k charakteru stačila pouze stručná charakteristika zfunkčnění prvku lokálního ÚSES LBK.6-13-13-22.

Součástí oznámení je i situace sadových úprav. Pro prostoru prvku lokálního ÚSES LBK.6-13-13-22 jsou navrhovány i kultivary, např. hlohu jednosemenného, což považujeme za krajně nevhodné. Též je otázkou, zdali podél Tuklatského potoka má být vytvořen prostor stíněný vzrostlými stromy, či by byl vhodný jiný biotop. Toto musí navrhnout oprávněná osoba. Též otázku přerušení prvku lokálního ÚSES LBK.6-13-13-22 např. sjezdem s propustkem musí navrhnout oprávněná osoba.

Vyjádření veřejnosti – J. P., P. P. D., L. D., P. B., K. B. a M. H.

K předmětnému záměru v předloženém oznámení se vyjádřilo šest zástupců veřejnosti, kteří ve svých vyjádření vyslovili nesouhlas se záměrem, požadavek na celkové posouzení záměru z hlediska zákona a zároveň předložili konkrétní připomínky.

J. P. a P. P. D.

• Dopravní zátěž a kumulativní vlivy: Záměr vygeneruje masivní nárůst nákladní i osobní automobilové dopravy. Požaduji zpracování detailní dopravní studie, která zohlední kumulativní vlivy s ostatními plánovanými a realizovanými záměry v bezprostředním okolí (např. obchvat města Úvaly, další logistické a skladové areály v oblasti). Oznámení dostatečně neřeší tranzitní dopravu přes rezidenční zóny obcí Tuklaty, Rostoklaty a města Úvaly. Obávám se, že nejen v Hlavní ulici (Tuklaty), ve které bydlím, výrazně vzroste dopravní zátěž - 300 zaměstnanců v provozu 24/7 se musí nějak dostat do oblasti bez obslužnosti MHD, čímž vzroste jak hluková zátěž nejen ve všední, ale i ve dny sváteční. Přidruženě se v obytné zóně, zvýší prašnost a zároveň bude výrazně snížena i bezpečnost v tranzitních ulicích Hlavní, Ke Hřišti a Akátová. V posledních dvou ulcích není zajištěna bezpečnost chodců. Ulice Ke Hřišti nemá chodník právě v dopravně nejméně přehledné části, ulice Akátová není pro chodce bezpečná zrovna ve dvou důležitých místech. Prvním je příchod do jediného obchodu s potravinami v obci, který se nachází právě na scestí všech těchto tranzitních ulic a ani z jedné není zajištěn chodníkem, druhým je chybějící bezpečný přechod přes silnici u zastávky autobusu Akátová, která je využívána i dětmi k cestám do školy. Toto místo je zároveň místem pro přechod vozovky cestou na místní úřad a hřbitov. Cílené výšení dopravy v těchto uvedených místech vnímám jako velice rizikové, až jako hazardní s našimi životy. V blízkosti se totiž nacházejí nejen jediný obchod a úřad, ale i mateřská a základní škola.

• Hluk a imise (zejména v nočních hodinách): Provoz logistického areálu je plánován v režimu 24/7. Požaduji striktní a detailní posouzení hlukové zátěže ze stacionárních zdrojů (vzduchotechnika, chlazení) a z pojezdu těžkých nákladních vozidel. Akustická studie musí vycházet z reálného měření v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb v přilehlých obcích, nikoliv pouze z teoretických matematických modelů, které nezohledňují reálné šíření zvuku v otevřeném terénu.

• Zábor půdy, odtokové poměry a riziko sucha: Plánovaný zábor 86 770 m² a výstavba zpevněných ploch představuje drastický zásah do hydrologického režimu krajiny. Požaduji detailní hydrogeologické posouzení vlivu na podzemní vody a stabilitu místních studní. Navržená kapacita retenčních nádrží musí být podrobena nezávislému přezkumu, aby při přívalových srážkách nedošlo k ohrožení okolních nemovitostí a vodních toků, tak jak se to nyní stává v obci Úvaly. Upozorňuji, že záměr předpoklává masivní zábor vysoce hodnotné zemědělské půdy zařazené v I. a II. třídě ochrany ZPF. V době preference udržitelnosti jde stavba v těchto místech nejen proti trendu, ale i proti zdravému rozumu. Požaduji, aby v rámci plného posuzování EIA bylo detailně vyhodnoceno, zda je tento zábor v souladu se zákonnými podmínkami ochrany nejcenějšího půdního fondu a zda investor dostatečně prověřil alternativní lokalizace na méně hodnotných pozemcích či brownfieldech. Mě, jako občana, nezajímají ekonomické výhody dané lokality, ale ekologické dopady na okolí, ve kterém žiji, a ve kterých spatřuji nejen svůj, ale i všeobecný zájem, který by měl být nadřazen zájmu ekonomickému.

• Krajinný ráz a světelné znečištění: Výstavba dvou masivních halových objektů v plochém reliéfu této části regionu závažným způsobem naruší krajinný ráz a venkovský charakter

okolí. Výška 15 metrů je nemalý zásah do reliéfu krajiny. Dále požaduji zpracování specializované studie světelného znečištění, neboť permanentní noční osvětlení areálu a parkovišť vytvoří významný světelný smog, který by mohl neblaze ovlivnit jak obyvatele, tak přírodu.

L. D.

• Dopravní zatížení Úval a širšího okolí: Žádám, aby byl podrobně vyhodnocen skutečný dopad dopravy vyvolané záměrem nejen v bezprostředním okolí areálu, ale rovněž na navazující komunikační síti, zejména ve směru na silnici I/12, Úvaly a Prahu. Posouzení by mělo zahrnovat skutečné intenzity nákladní a osobní dopravy, jejich rozložení v průběhu dne a noci, směnové špičky a možné alternativní trasy v případě dopravních komplikací.

• Kumulativní dopravní vlivy: Záměr nelze podle mého názoru posuzovat izolovaně od stávajícího zatížení území ani od dalších připravovaných dopravních a rozvojových projektů v širším okolí Úval a Tuklat. Žádám proto o komplexní vyhodnocení kumulativních vlivů, zejména ve vztahu k rozvoji silnice I/12 a dalším záměrům, které mohou v budoucnu měnit intenzitu a rozložení dopravy v dotčeném území.

• Hluková zátěž: Vzhledem k předpokládanému třísměnnému provozu žádám o důkladné vyhodnocení denního i nočního hluku. Posouzen by měl být nejen samotný provoz hal, ale zejména nákladní doprava, nakládka a vykládka, manipulace s nákladem, pohyb vozidel v areálu, případné akustické signalizace při couvání, technická zařízení budov a doprava na navazujících komunikacích.

• Ovzduší a veřejné zdraví: Žádám o podrobné posouzení vlivu záměru na kvalitu ovzduší a veřejné zdraví, a to včetně emisí a prašnosti souvisejících s vyvolanou osobní a nákladní dopravou. Také v tomto případě považuji za nezbytné hodnotit kumulaci se stávajícím a předpokládaným budoucím zatížením území.

• Krajinný ráz: Dvě rozsáhlé halové stavby s maximální výškou až 15 metrů mohou představovat významný zásah do charakteru otevřené krajiny mezi Tuklaty, Úvaly a okolními obcemi. Žádám proto o důkladné vyhodnocení vlivu záměru na krajinný ráz, včetně odpovídajících vizualizací z relevantních pohledových míst a posouzení možnosti snížení výšky, objemu a pohledové exponovanosti staveb.

• Zemědělský půdní fond a vodní režim: Žádám o důkladné vyhodnocení rozsahu záboru zemědělského půdního fondu a kvality dotčených půd. Současně považuji za důležité podrobně posoudit rozsah nově vznikajících zpevněných a nepropustných ploch, způsob hospodaření se srážkovými vodami, retenční schopnost území a možné ovlivnění místního vodního režimu.

7. Kumulace s případným dalším průmyslovým rozvojem: Považuji za důležité, aby nebyl hodnocen pouze izolovaný dopad předmětného záměru, ale také možné kumulativní působení dalších zastavitelných výrobních a skladovacích ploch v dotčeném území. Je třeba vyhodnotit, zda realizací tohoto záměru a případným následným využíváním dalších obdobných ploch nemůže dojít k postupné koncentraci průmyslových a logistických provozů a s tím souvisejícímu dalšímu růstu dopravního a environmentálního zatížení širšího území.

8. Variantní řešení a minimalizace dopadů: V případě dalšího posuzování žádám rovněž o prověření variant záměru, které by vedly k omezení jeho negativních dopadů, zejména ke snížení rozsahu areálu, intenzity nákladní dopravy, provozu v nočních hodinách a pohledové exponovanosti staveb.

P. B., K. B. a M. H.

• Obrovský nárůst těžké i osobní automobilové dopravy, která by zatížila i dopravu přes obytné zóny Tuklat, Roztoklat, Úval a dalších obcí v okolí, které jsou už nyní přetížené stávající dopravou. Křižovatka ze silnice III/10163 na 1/12 by se stala nebezpečnou a téměř neprůjezdnou. Požaduji vypracovat detailní studii dopravní obslužnosti v této lokalitě.

• Hluková zátěž, která je předpokládaná k nepřetržitému provozu (24/7), vzhledem k tomu, že nyní slyším provoz a hluk při stavebních pracích na obchvatu, stejným způsobem se ponese přes pole zvuk při najíždění a couvání nákladních aut a nepřetržitý provoz v plánovaném areálu. Upřímně stačí navýšený provoz vlaků na lince Praha-Kolín, která prochází celou oblastí. Požaduji, aby hluková studie v rámci plné EIA pracovala s reálným měřením u nejbližší obytné zástavby, nikoliv s teoretickými modely.

• Zábor půdy, odtokové poměry a sucho v posledních letech, zpevněné plochy, které neodvádějí vodu hrozí zrychleným odtokem srážkových vod. Dne 20.6.2026 naší ulici 5. května v Úvalech vytopil přívalový déšť z okolních polí a zastavěných ploch, do dnešního dne nebyla provedená náprava a celá situace vyřešená, nechci, aby se něco podobného opakovalo. Také při rychlém odtoku vod ze zpevněných ploch, může dojít k ohrožení stability podzemních vod. Požaduji detailní hydrogeologické posouzení této situace a prověření kapacity retenčních nádrží.

• Vliv na krajinný ráz a světelné znečištění, vzhledem k tomu, že má jít o obrovské haly vysoké okolo 15 metrů v otevřené příměstské krajině nevratně zhyzdí venkovský ráz. Tak obrovské haly nikde v okolí nejsou, celá stavba naruší charakter krajiny včetně blízké oblasti přírodní památky Klepec. Požaduji zpracování nezávislé studie vlivu na krajinný ráz a vyhodnocení vlivu na světelný smog z celonočního osvětlení areálu.

***

Z výše uvedených vyjádření je patrné, že se připomínky a požadavky týkaly především vlivů na dopravní situaci, vliv na lokální biokoridor, hlukovou situaci, vliv na krajinný ráz, zábor zemědělského půdního fondu a nedostatečného vyhodnocení kumulativních vlivů. Tyto požadavky byly příslušným úřadem akceptovány a v závěru zjišťovacího řízení formulovány s tím, že zpracovatel dokumentace EIA se musí vypořádat i s dalšími relevantními připomínkami obsaženými v podaných vyjádřeních.

Závěr zjišťovacího řízení nenahrazuje závazná stanoviska ani vyjádření dotčených správních orgánů, stejně tak ani příslušná rozhodnutí, povolení či souhlasy vydávané podle zvláštních právních předpisů. Závěr zjišťovacího řízení není rozhodnutím vydaným ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat.

Středočeský kraj, obec Tuklaty, obec Rostoklaty a město Úvaly (jako dotčené územní samosprávné celky) příslušný úřad žádá ve smyslu § 16 odst. 2 zákona o neprodlené zveřejnění informace o závěru zjišťovacího řízení a o tom, kdy a kde je možné do závěru zjišťovacího řízení nahlížet vyvěšením na úřední desce. Doba zveřejnění je dle ust. § 16 odst. 2 zákona nejméně 15 dnů. Zároveň v souladu s tímto ustanovením dotčené územní samosprávné celky vyrozumí elektronickou datovou nebo e–mailovou zprávou (korner@kr-s.cz), popř. písemně příslušný úřad o dni vyvěšení informace o závěru zjišťovacího řízení na úřední desce, a to v nejkratším možném termínu.

Do závěru zjišťovacího řízení lze také nahlédnout v Informačním systému EIA na internetových stránkách CENIA, Česká informační agentura životního prostředí (http://www.cenia.cz/eia), pod kódem STC2947.

Ing. Simona Jandurová
vedoucí odboru životního prostředí
a zemědělství

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

Rozdělovník k č. j.: 136923/2026/KUSK

Dotčené územní samosprávné celky:

1. Středočeský kraj, zde
2. Obec Tuklaty, Na Valech 19, 250 82 Tuklaty
3. Obec Rostoklaty, Rostoklaty 32, 281 71 Rostoklaty
4. Město Úvaly, Arnošta z Pardubic 95, 250 82 Úvaly

Dotčené správní úřady:

5. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 120 00 Praha 2
6. Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, Odbor životního prostředí, Ivana Olbrachta 59, 250 01 Brandýs nad Labem
7. Městský úřad Český Brod, Odbor životního prostředí a zemědělství, náměstí Arnošta z Pardubic 56, 282 01 Český Brod
8. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, zde

Oznamovatel:

9. Panattoni Czech Republic Development, s. r. o., V Celnici 1034/6, 110 00 Praha 1

Na vědomí:

10. Městský úřad Český Brod, Odbor výstavby a územního plánování, náměstí Husovo 70, 282 01 Český Brod
11. Městský úřad Úvaly, Stavební úřad, Riegerova 897, 250 82 Úvaly
12. RNDr. Daniela Pačesná, Ph.D., V Lukách 446/12, 507 41 Hradec Králové

Dokument je podepsán elektronickým podpisem

Podepisující:	**Ing. Hana Švingrová**
Organizace:	Středočeský kraj
Sériové č. cert.:	24650790
Vydavatel cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	12.11.2026 09:18:38
Důvod:	
Místo:	