

# Krajský úřad Středočeského kraje

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

Praha: 26.8.2021  
Číslo jednací: 106834/2021/KUSK  
Spisová značka: SZ\_070707/2021/KUSK  
Vyřizuje: Ing. Alena Bartošová/1.979  
Značka: OŽP/BA

## ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

Podle § 7 odst. 4 a 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: OC Kaufland Lysá nad Labem**

**Umístění záměru:**

kraj: Středočeský

obec: Lysá nad Labem

k.ú.: Lysá nad Labem; p.č. – 511/5, 511/60, 511/59

**Kapacita (rozsah) záměru:**

Celková plocha dotčená záměrem – 18 026 m<sup>2</sup> z toho

- |                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| ▪ zastavěné plochy | 5 163,1 m <sup>2</sup> |
| ▪ zpevněné plochy  | 9 201,0 m <sup>2</sup> |
| ▪ zeleň            | 3 662,0 m <sup>2</sup> |

Plochy podrobně:

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| • objekt                     | 5 080,5 m <sup>2</sup>                         |
| • silnice                    | 5 118,7 m <sup>2</sup>                         |
| • parkoviště                 | 3 130,1 m <sup>2</sup> (218 parkovacích stání) |
| • z toho zatravnovací dlažba | 270,0 m <sup>2</sup> (započítáno 90 %)         |
| • chodníky                   | 1 195,5 m <sup>2</sup>                         |
| • ostatní zeleň              | 3 418,7 m <sup>2</sup>                         |
| • celková zeleň              | 3 661,7 m <sup>2</sup>                         |
| • ostatní drobné objekty     | 82,3 m <sup>2</sup> (+ opěrné stěny/palisády)  |

- Prodejní plocha: 2941,10 m<sup>2</sup>

- Nájemní plocha / koncesionáři: ~204,00 m<sup>2</sup>

- Počet zaměstnanců	max. 99 osob
- Počet pracovních směn	2 směny,
- Provoz pro zákazníky	Po – Ne 7:00 – 22:00 h,
- Parkoviště pro osobní automobily	218 stání

### **Charakter záměru**

Podstatou záměru je výstavba maloobchodní prodejny potravin včetně doplňkového nepotravinového zboží, případně služeb. Jedná se o přízemní stavbu s administrativní nadstavbou, v přízemí bude umístěna prodejní a skladovací část včetně technického zázemí. První patro bude vyhrazeno pro sociální zázemí zaměstnanců a kanceláře vedení obchodu. V rámci záměru bude vybudováno prodejní centrum s veškerým potřebným zázemím, včetně parkovacích míst pro zákazníky a pracovníky obchodu. Zájmové území je situováno v zastavěné oblasti města Lysá nad Labem na severní straně ulice Na Mličníku.

**Oznamovatel:** Kaufland Česká republika v.o.s., Bělohorská 2428/203, 169 00 Praha 6  
IČO: 25110161

**Oprávněný zástupce oznamovatele:** DP Eco-Consult s.r.o., RNDr. Daniela Pačesná, Ph.D.,  
V Lukách 446/12, 503 41 Hradec Králové

**Zpracovatel oznámení:** RNDr. Daniela Pačesná, Ph.D., V Lukách 446/12, 503 41  
Hradec Králové

Záměr „OC Kaufland Lysá nad Labem“ naplňuje dikci bodu č. 106 (*Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu 6 tis.m<sup>2</sup>*) kategorie II přílohy č. 1 k zákonu.

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 dle 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

### **„OC Kaufland Lysá nad Labem“**

v k. ú. Lysá nad Labem

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

**Oznamovatel předloží k projednání dokumentaci vlivů na životní prostředí ve smyslu § 8 zákona, zpracovanou dle přílohy č. 4 zákona.**

V dokumentaci je nutné se především zaměřit na následující oblasti:

1. Dopracování hlukové studie na základě měření skutečných hladin akustického tlaku s upřesněním intenzit dopravy na komunikacích u stávající zástavby včetně návrhu protihlukových opatření.
2. Dopracovat rozptylovou studii, sumarizovat imisní pozadí a příspěvky a zhodnotit, zda dojde k překročení imisního limitu.
3. Doložit dopravní posouzení předkládaného záměru (dopravně inženýrskou studii), s posouzením vyvolané dopravy na silniční síti, včetně synergických a kumulativních vlivů s dalšími záměry připravovanými v území a jejího „rozpadu“ v území.
4. Vypořádat se s problematikou vypouštění srážkových vod a možné kumulace
5. Na základě odborných studií (hluková a rozptylová) doplnit posouzení vlivů záměru na veřejné zdraví.
6. Dále je nutné v dokumentaci zohlednit a vypořádat všechny relevantní požadavky na doplnění, připomínky a podmínky, které jsou uvedeny v obdržení vyjádření k oznámení záměru. V této souvislosti by bylo vhodné na úvod dokumentace EIA předřadit kapitolu, kde bude popsáno, jakým způsobem byly jednotlivé připomínky zohledněny či vypořádány

### **Odůvodnění**

Příslušný úřad obdržel řadu relevantních odůvodněných připomínek a požadavků na zpracování dokumentace dle přílohy č. 4 k zákonu. S přihlédnutím k těmto požadavkům byly specifikovány výše uvedené oblasti.

Oznámení dle přílohy č. 3 zákona bylo předloženo na krajský úřad Středočeského kraje (dále jen příslušný úřad) k provedení zjišťovacího řízení dne 7.6.2021, oznámení bylo do 7 pracovních dnů od obdržení rozesláno k vyjádření dotčeným správním úřadům a dotčeným územním samosprávným celkům a zveřejněno dle § 16 zákona. Na internetu bylo oznámení zveřejněno v informačním systému EIA na stránkách CENIA pod kódem STC2393. 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 16.6.2021. Informace o zahájení zjišťovacího řízení byla zveřejněna na úřední desce Města Lysá nad Labem dne 16.6.2021.

Kromě povinných příloh a výkresové části byly součástí oznámení tyto přílohy: Hluková studie, Rozptylová studie (tyto studie však nebyly objektivně zpracovány v důsledku koronavirové pandemie a navazujícího letního období, ve kterém nelze dle platných předpisů hlukové měření provádět), Srážkoodtokové poměry a hydrogeologické posouzení možnosti zasakování srážkových vod do vod podzemních.

V souladu s § 7 odst. 2 zákona bylo provedeno zjišťovací řízení, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí a zda záměr bude posuzován podle zákona.

Příslušný úřad obdržel řadu relevantních odůvodněných připomínek a požadavků ke zpracování dokumentace dle přílohy č. 4 zákona

Po zvážení zásad uvedených v příloze č. 2 k zákonu, zejména navýšení rušivých vlivů jako je hluk, intenzita dopravy, prašnost, s ohledem na rozsah zasaženého území a populace, a s přihlédnutím k obdrženým vyjádřením, která na tyto skutečnosti poukázala, dospěl příslušný úřad k uvedenému závěru, že záměr může mít vliv na životní prostředí a bude posuzován podle zákona. S přihlédnutím k těmto požadavkům byly specifikovány výše uvedené oblasti.

Obdržená vyjádření poukazují především na nedostatečné vyhodnocení vlivů na hlukovou situaci, ovzduší, dopravní intenzity a s tím spojené vyhodnocení vlivů na veřejné zdraví, dále jsou vzneseny požadavky na dopracování problematiky nakládání se srážkovými vodami.

### **1. Seznam subjektů, jejichž vyjádření příslušný úřad obdržel v průběhu zjišťovacího řízení:**

Středočeský kraj – vyjádření ze dne 15.7.2021, č. j. 090194/2021/KUSK,

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – vyjádření ze dne 12.7.2021 pod č.j. 086881/2021/KUSK,

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze – vyjádření ze dne 17.6.2021, č.j. KHSSC 31387/2021,

Česká inspekce životního prostředí, OI Praha – vyjádření ze dne 12.7.2021, č.j. ČIŽP/41/2021/5790,

Vyjádření veřejnosti – ze dne 16.7.2021, č. j. 090270/2021/KUSK

Vyjádření veřejnosti – ze dne 16.7.2021, č. j. 090597/2021/KUSK

Po ukončení zjišťovacího řízení obdržel příslušný úřad vyjádření:

Město Lysá nad Labem – Odbor výstavby a životního prostředí – vyjádření ze dne 19.7.2021, č.j. MULNL-OVŽP/54513/2021/Ště.

### **2. Shrnutí vyjádření a připomínek ke zveřejněnému oznámení záměru:**

#### **Středočeský kraj**

Středočeský kraj nesouhlasí se záměrem OC Kaufland Lysá nad Labem a požaduje další posuzování podle zákona č. 100/2001 Sb., neboť je toho názoru, že není dostatečně řešeno odvádění dešťových a povrchových vod, není řešena dopravní situace v širších souvislostech a v neposlední řadě koeficient celkové zeleně 0,2 je velmi nízký, měl by být alespoň 0,35 (jako v sousední zóně) až 0,4. Doprava v klidu předpokládá více jak 200 osobních automobilů (218) i z tohoto důvodu by mělo být posouzení dle zákona č. 100/2001 Sb.

#### **Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství**

**Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny ve znění pozdějších předpisů (Ing. J. Kudrna)**

Krajský úřad Středočeského kraje obdržel dne 21. 6. 2021 pod č. j. 070707/2021/KUSK oznámení k záměru „OC Kaufland Lysá nad Labem – STC 2393“, k. ú. Lysá nad Labem. Projektový záměr představuje novostavbu prodejny společnosti Kaufland. Záměrem budou dotčeny pozemky p. č. 511/5, 511/60, 511/59 v k. ú. Lysá nad Labem.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), jako orgán ochrany přírody a krajiny, příslušný dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. n) a písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že z hlediska kompetencí svěřených našemu úřadu (tj. z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památky a jejich ochranných pásem, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, evropsky významných lokalit a ptačích oblastí) **nemá další připomínky** k předmětnému záměru „OC Kaufland Lysá nad Labem – STC 2393“, k. ú. Lysá nad Labem. Krajský úřad se k záměru již vyjádřil stanoviskem č. j. 033829/2021/KUSK ze dne 24. 3. 2021. Upravený záměr, aktuálně spočívající v novém oznámení o zahájení zjišťovacího řízení STC 2393, nahrazující původní řízení STC 2364, negeneruje další vlivy, které by byly v konfliktu se zájmy hájenými orgánem ochrany přírody ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. Výše uvedené stanovisko tudíž zůstává nadále v platnosti.

**Z hlediska zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů**  
(Ing. P. Rousová)

Předložený záměr je navržen v katastrálním území Lysá nad Labem, ve východní části města na pozemcích p.č. 511/5, 511/60 a 511/59. Předmětem předloženého oznámení je výstavba maloobchodní prodejny potravin včetně doplňkového nepotravinového zboží, případně služeb. Bude se jednat o přízemní stavbu s administrativní nadstavbou. V přízemí bude prodejní a skladovací část včetně technického zázemí, v prvním patře sociální zázemí zaměstnanců a kanceláře vedení obchodu. V rámci záměru bude vybudováno prodejní centrum s veškerým potřebným zázemím (technickým, skladovým, sociálním apod.), včetně potřebných parkovacích míst pro zákazníky a pracovníky.

Zdrojem tepla/chladu bude systém tepelných čerpadel, který bude teplo nebo chlad získávat z instalované vnitřní technologie. Předložená dokumentace dále uvádí, že v objektu prodejny Kaufland (SO 01), v samostatné místnosti v technickém vestavku bude vystrojen dieselaagregát – náhradní zdroj pro záložní napájení požárního zařízení – samočinného odvětrávacího zařízení, stabilního hasícího zařízení a vybraných technologických celků, v případě výpadku hlavního síťového napájení. Jmenovitý tepelný příkon záložního zdroje bude 651 kW.

Instalací shora uvedeného záložního zdroje - dieselaagregátu dojde ke vzniku vyjmenovaného stacionárního zdroje znečištění ovzduší uvedeného v příloze č. 2 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“). Podle ustanovení § 11 odst. 2 zákona o ochraně o ovzduší vydává příslušný krajský úřad k těmto vyjmenovaným stacionárním zdrojům závazná stanoviska k umístění a k provedení stavby k řízením podle jiného právního předpisu (např. zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon) a dále povolení provozu.

V případě, že by se jednalo o stacionární zdroj znečišťování ovzduší neuvedený v příloze č. 2 k zákonu o ochraně ovzduší (nevyjmenovaný zdroj), požádá provozovatel tohoto stacionárního zdroje v souladu s § 11 odst. 3 zákona o ochraně ovzduší, o vydání závazného stanoviska k umístění, provedení a užívání stavby stacionárního zdroje, příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností.

Terénní úpravy a stavební činnost, která bude spojená s výstavbou shora uvedeného záměru, může být výrazným zdrojem prašnosti, především tuhých znečišťujících látek (PM<sub>10</sub> a PM<sub>2,5</sub>), proto je nutné při provádění stavebních činností uplatnit taková opatření, která povedou k jejímu omezení. Opatření jsou uvedena v Metodice pro stanovení opatření ke snížení vlivů stavební činnosti na imisní zatížení částicemi PM<sub>10</sub>. Realizace některých opatření, která jsou uvedena v této metodice, povede k omezení prašnosti v místě provádění stavby a tím dojde ke snížení vlivů záměru na kvalitu ovzduší v dotčené lokalitě.

Jelikož realizací záměru dojde ke vzniku zpevněných ploch, které mohou být zdrojem prašnosti, doporučuje Krajský úřad Středočeského kraje jako kompenzační opatření ke snížení negativního vlivu na kvalitu ovzduší v této lokalitě výsadbu stromů a keřů.

**Z hlediska zákona č. 541/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění (Ing. J. Schovánek)**

Oznámení dle zákona č. 100/2001 Sb., o záměru „OC Kaufland Lysá nad Labem“ bylo posouzeno z hlediska zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech. Předmětem záměru je vybudovat novou maloobchodní prodejnu potravinového a doplňkového nepotravinového zboží.

V oznámení o záměru jsou uvedeny v dostatečném rozsahu jak odpady vznikající při realizaci záměru, tak při samotném provozu.

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

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

Podle předložené projektové dokumentace posuzovaný záměr vyžaduje trvalé odnětí (pozemky parc.č. 511/5, 511/59, 511/60 v k.ú. Lysá nad Labem) stávající zemědělské půdy ze ZPF v celkovém rozsahu cca 1,8 ha.

Před vydáním územního rozhodnutí je nutné požádat orgán ochrany ZPF, o souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF podle ustanovení § 9 odst. 8 zákona o ochraně ZPF prostřednictvím příslušného úřadu obce s rozšířenou působností a krajského úřadu (ustanovení § 18 odst. 1 zákona o ochraně ZPF).

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

## **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze**

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje jako dotčený správní úřad ve věci hodnocení a umístění záměru „OC Kaufland Lysá nad Labem“, v k.ú. Lysá nad Labem s hodnocením a umístěním ve zjišťovacím řízení souhlasí za podmínky, že v rámci zkušebního provozu bude provedeno měření hluku pro ověření závěru akustické studie. Další posuzování podle zákona 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nepožaduje.

## **Česká inspekce životního prostředí, OI Praha**

### **Oddělení ochrany ovzduší:**

Z hlediska zákona 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší v platném znění nemá k předloženému záměru připomínky.

### **Oddělení ochrany vod:**

Po doplnění oznámení záměru „OC Kaufland Lysá nad Labem“ o vyjádření Povodí Labe, s.p. a hydrogeologické posouzení možností zasakování srážkových vod do vod podzemních, nemáme k předloženému oznámení dalších připomínek.

### **Oddělení ochrany přírody:**

S ohledem na provedené nové mapování živočišných druhů v jarním období ze dne 10. 5. 2021 (strana 31), které prokázalo výskyt zvláště chráněných druhů, upozorňujeme na nutnost požádat o výjimku podle ust. § 56 zákona 114/1992 Sb. S uvedeným souhlasíme za předpokladu, že bude postupováno v souladu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

### **Oddělení odpadového hospodářství:**

Kapitola „B. III. 3. Odpady (str. 43 - 46)“ je podrobně zpracovaná v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., o odpadech. Z hlediska citovaného zákona nemáme k uvedenému záměru žádné připomínky.

**ČIŽP OI Praha nemá k předloženému oznámení záměru zásadní připomínky a nepožaduje další posuzování záměru podle zákona č. 100/2001 Sb. Připomínku a upozornění ze strany ochrany přírody však inspekce požaduje uvést v závěru zjišťovacího řízení a tedy zohlednit v následných řízeních.**

**Vyjádření veřejnosti, které zaslali H. M., M. M., V. M., L. M., J. S., M. Š., R. Š., Š. M., V. N., V. B., M. P., A. P., V. K., F. K., P. B., L. Š., J. Š., M. Š., P. J., D. J., ze dne 16. 6. 2021**

**Naše vyjádření a výhrady k záměru jsou legitimní, protože výstavba dalšího obchodního centra v lokalitě, bez předcházející výstavby obchvatu města, bude mít významný negativní dopad na širší okolí. Dojde k navýšení dopravy v lokalitě, a to včetně přilehlých ulic. Stavba předmětného obchodního centra je také velmi blízko pozemků našich rodinných domů, a tedy dojde k jejich ovlivnění. S dopravou a provozem objektu souvisí emise prachových částí, emise nebezpečných látek, světelné emise, navýšení hlukové zátěže,**

změna vodních poměrů v lokalitě a další negativní dopady. Tyto aspekty nebyly dle našeho názoru dostatečně posouzeny a některé vstupní hodnoty posouzení jsou zjevně nesprávné.

Předložený elaborát a související posudky stále neposuzují lokalitu jako celek s kumulativní stávající zátěží od průmyslového areálu LINDE + WIEMANN CZ, s.r.o. (dlouhodobé a trvalé problémy s hlukovou zátěží v lokalitě, emise z dopravy, světelné emise), H.A.N.S. prefa, a.s. (občasné problém s hlukovou zátěží lokality, prachové a světelné emise) a UNISPO Bezno s.r.o. (dopravní a prachová zátěž z areálu). Účelově tak započítá pouze emise a hluky od OC TESCO a OC Kaufland. Takové posouzení není možné, vždy je třeba posoudit variantu kumulativní s veškerými stávajícími a danými zátěžemi. V rámci dopravy (dopad na hluk a emise) jsou již započítány reálné pohyby vozidel, ale tyto jsou směřovány výhradě novou spojkou na ulici Jedličkova, tak ale dopravní situace v lokalitě nastavena není a nemalá část vozidel obsluhující areál bude jezdit ulicí Na Mlýčnicku a lokalitou rodinných domů na východ od záměru. Doprava je počítána o něco vyšší, jak v předchozím záměru, ale přesto stále nereálně nízké navýšení dopravy, které vylučuje, aby takto velké obchodní centrum vůbec ekonomicky prosperovalo. Při takto nízké úrovni dopravy by neměla stavby ekonomický smysl, do obchodu této velikosti na okraji obce je 99% objemu přepravy realizováno vozidly a tedy by nebyl důvod pro její stavbu. Zcela alibistické je trvající tvrzení, že nové obchodní centrum nepřinese žádné, či minimální, navýšení meziměstské dopravy. To je zcela v rozporu s plánováním kapacit a výtěžnosti takovýchto objektů, které mají naopak základní potenciál zákazníků v rámci celé spádové oblasti obce a zákaznický potenciál Lysé nad Labem je pro ně nedostatečný. Jedná se o širokou oblast s celkovým počtem obyvatel přes 30 000 (celý správní obvod Lysé nad Labem, Milovic, části Benátek nad Jizerou a dalších obcí). Nesporně tedy dojde k navýšení meziměstské dopravy směřující do Lysé nad Labem, což elaborát zamlčuje a neposuzuje. Podstatně také stoupne zatížení tzv. starého sídliště a rodinných domů podél ulice Jedličkova, dalších páteřních komunikací ve města a centra města. Emise prachu, hluku a nebezpečných látek z provozu motorových vozidel budou podstatně vyšší, jedná se o navýšení negativního vlivu a dopadu na *minimálně* stovky obyvatel, spíše tisíce.

Stavba je dle našeho názoru v rozporu s územním plánem. Díky zainteresování města do záměru (pozemky stavby jsou města) bylo souhlasné stanovisko příslušného odboru územního plánování Lysá nad Labem účelově ovlivněno Radou města Lysá nad Labem, a to ve prospěch souhlasu. Tato naše dříve napadaná skutečnost se nezměnila.

Tvrzení o využití brownfieldu pro výstavbu je lživé. Plocha je sice zarostlá nálety a delší dobu nevyužívaná, ale jedná se o ornou půdu nejvyšších bonit, která byla využívána jako pole, sad a následně pole/sad/skleníky pro potřeby šlechtitelské stanice. Vše je dohledatelné na veřejně dostupných historických leteckých snímcích, v kronice města a historii zemědělské produkce v lokalitě. Dotčené území nikdy nebylo zpevněno nebo zde nestály normální stavby nebo nějaké skládky materiál. Ještě v roce 2012 se zde normálně hospodařilo. Jedná se tedy o zábor bonitní zemědělské půdy bez problému využitelné pro zemědělskou produkci. Zde mohlo dojít k chybné interpretaci textu oznámení, kde je uveden obecný postup, než dojde k záboru kvalitní půdy.



Níže jsou podrobněji rozepsány jednotlivé body:

1) V souvislosti s výstavbou nových obchodních domů Kaufland a Tesco a napojením na obchvat dojde bezpochyby k výraznému navýšení provozu. Proto požadujeme komplexní řešení dopravní situace ve východní části města, a to s těmito podmínkami:

a) Zachování průjezdnosti ulice Poděbradova do centra a směrem na Stratov (v souvislosti s obchvatem je plánováno její zaslepení);

b) Napojení OC Kaufland na ulici Poděbradova/výpadovku na Stratov přes plánovaný obchvat (tak jak bylo v původním návrhu);

c) Pokud nebude obchvat pokračovat v celé délce, ale pouze do průmyslové zóny, tak požadujeme ukončení až do ul. Poděbradova, aby nedošlo k přetížení lokality Na Mlýčnicku/Průmyslová;

d) Zklidnění provozu v ul. Na Mlýčnicku (např. jejím zjednosměrněním od parcely č. 511/27 k plánovanému kruhovému objezdu u Kauflandu – jednosměrka ve směru do centra). Aktuální řešení, kdy je ulice osazena dopravním značením částečně neprůjezdná směrem do centra, nic neřeší. Právě ve směru z centra je pro návštěvníky obchodní zóny výhodné využít zkratku přes obytnou zástavbu, a nikoliv nově realizovanou komunikaci z ulice Jedličkova kolem nadjezdu. Osazená dopravní značka B11 - E13 „MIMO DOPRAVNÍ OBSLUHU“, na kterou se odvolává i elaborát, neřeší ani pohyb vozidel ve směru do centra. Dopravní značení všichni ignorují již nyní (městská policie má jiné priority, než řešit nějakou ulici na okraji města) a s ohledem na obousměrnost ulice nic fyzicky nebrání vozidlům, aby zde projížděla. Navíc, dle vyhlášky č. 294/2015 Sb. se za dopravní obsluhu považují i vozidla, která zajišťují zásobování, tedy jakékoliv vozidlo jedoucí do nákupního centra, protože to zajišťuje zásobování dané osoby, která si sem jede nakoupit. Nijak také nezamezuje průjezdu vozidel zásobování nákupního centra, protože to je také zásobování = dopravní obsluha! Navíc byl instalován zcela zbytečný a nic neřešící zpomalovací retardér s přechodem pro chodce, který zvýšil hluk a emise projíždějících vozidel v obou směrech (postačil by přechod pro chodce). Tvrzení v EIA „Vjezd nákladní dopravy do ulice Na Mlýčnicku je zakázán již ve stávajícím stavu, což bude zachováno.“ není pravdivé, v průběhu dubna-května 2021 město řešení upravilo a zákaz vjezdu nákladních vozidel byl nahrazen výše uvedeným řešením.

e) Upravené dopravní řešení lokality požadujeme projednat s širokou veřejností, protože dopravní zátěž vzniklá těmito dvěma stavbami, má vliv na celou lokalitu, a dokonce na dopravu ve 2/3 města. Dle našeho názoru jsou v elaborátu EIA a souvisejících studiích účelově uvedeny zcela nereálná navýšení dopravy (naprosto minimální) a elaborát vylučuje, že by dopravní obslužnost řešené stavby probíhala přes ulici Na Mlýčnicku. Nenavrhuje ale žádná opatření, která by tomu zabránila. Podstatná část dopravní obslužnosti se tedy bude ve skutečnosti realizovat přes ulici Na Mlýčnicku, protože se jedná o psychologicky nejkratší cestu k OC z určitých směrů. To ale není, s ohledem na klidovou lokalitu rodinných domů, žádoucí. Není také řešeno zvýšení dopravní zátěže v ulici mezi výrobními a skladovými areály od ulice Poděbradova, kudy bude směřovat doprava od Stratova. Komunikace je šířkovým a prostorovým uspořádáním nevhodná a nedostatečná.

2) Stávající hluková zátěž je zejména hluk z provozu v nedaleké průmyslové zóně, provoz na blízké železnici a městský komunální hluk. Ze zveřejněné hlukové studie vyplývá, že modelace stávající hlukové zátěže nebyla změřena, a že to vlastně ani není nutné. V uvedených variantách hlukové studie není počítáno se stávající hlukovou zátěží areálů Linde, Prefa a UNISPO. Požadujeme zapracovat stávající emise (hluk, prach, světlo) jmenovaných areálů. Tzn, certifikovaně změřit za plného provozu areálů, protože vše se akumuluje a má to vliv na celou oblast. Připojit hlukovou situaci z plánovaného OC Tesco a všechny tyto vlivy posoudit společně kumulativně. Záměr OC Tesco byl do studií doplněn, ale sousední průmyslové a skladové areály nikoliv.

Není opomenutelné, že již v minulých letech se hluková zátěž z firmy Linde řešila s Krajskou hygienickou stanicí z důvodu nadměrné hlukové zátěže. Po vykácení místního přirozeně vzniklého remízku, kde bude OC Tesco, se již hluková zátěž v oblasti prokazatelně a znatelně zhoršila. Dalšího zhoršení se obáváme po vykácení zeleně na pozemku záměru OC Kaufland a jeho výstavbě.

Studie dopravní zátěže uvádí, že nový hypermarket (obchodní centrum) nenavýší dopravu v Lysé, pouze se změní distribuce směrovosti dopravy. Je konstatováno, že přitáhne mnoho nových zákazníků z okolí, ale nepředpokládá se zhoršení hlukové zátěže z dopravy. To jsou ovšem závěry ve zjevném rozporu – noví zákazníci z širšího okolí logicky generují větší dopravní zátěž, místo do Nymburka nebo Brandýsa na Labem pojedou do Lysé nad Labem. Požadujeme, aby v celkovém posouzení hlukové zátěže z dopravy byly započteny minimálně již přiznané hodnoty, které uvažovalo OC Tesco a navýšení přiznalo.

Na místní schůzce se zástupci Kauflandu, z hlediska minimalizace hlukové a světelné zátěže, bylo přislíbeno, že se směrem k zástavbě postaví betonový plot s přesahem budovy Kauflandu. Ze zveřejněné koordinační situace Kaufland v rámci EIA však vyplývá, že betonový plot bude končit se začátkem budovy. Tímto vzniká úhel, kterým se bude šířit hluková a světelná zátěž k našim sousedním stavbám rodinných domů. Toto řešení trvá, situační výkres není nijak modifikován.

Z výše uvedených konstatování, které navyšují emise hluku, požadujeme místo betonového plotu zvolit vhodnější protihlukovou variantu pro odstranění emisí, a to protihlukovou stěnu (tj. zvukově pohltivou protihlukovou stěnu, což betonový plot není) s přesahem protihlukové stěny k zástavbě rodinných domů tak, aby bylo zamezeno šíření hlukové zátěže do zástavby rodinných domů. Přesah požadujeme minimálně 15 m od začátku samotné budovy OC, případně na celou délku objektu obchodního centra na hranici pozemku směrem na západ. To doložit upravenou hlukovou studií na kumulativní zatížení celé lokality a situací. Toto není upraveno, technické a prostorové řešení je identické (betonový plot pouze podél parkoviště, podél domu nic), pouze se nyní na více místech elaborátu hovoří o pohltivé stěně, která zde, ale není (obyčejný betonový hladký plot není pohltivá konstrukce, je naopak velmi odrazivá).

Všechna posouzení, studie a celý záměr uvažuje s provozní dobou areálu (Po-Ne 7-22h), tedy mimo noční dobu definovanou hlukovými předpisy, kde jsou podstatně přísnější limity. Účelově je zamlčeno, že takovéto objekty jsou v provozu také mimo tuto dobu, a to pro potřebnou údržbu, úklid, pohyb zaměstnanců (do a ze zaměstnání) a zejména pro zásobování!

Provoz objektu tedy bude generovat hlukovou a emisní zátěž i minimálně v době 5-7h ráno a 22-23h večer. Větrání, klimatizace a zejména potravinářské chlazení a mražení je pak v provozu trvale v režimu 24/7, Toto je nutné zohlednit v celém elaborátu a všech studiích. Zavážení zboží a odvoz odpadu je pak nutné taxativně omezit pouze na denní dobu, protože to je s ohledem na hlukovou zátěž v nočních hodinách neřešitelné.

3) Na střeše objektu bude instalována vzduchotechnika, výparníky, tepelná čerpadla a chladiče plynu. Proto požadujeme vytvoření protihlukové bariéry kolem jednotek technologie na střeše objektu, tak aby bylo zabráněno šíření hluku směrem do zástavby rodinných domů z důvodu, že tato hluková zátěž je stálá/trvalá (i v noci). I při použití moderních jednotek se takový hluk šíří do dalekého okolí a umístění na střeše objektu tuto situaci ještě zhorší a hluk se stářím zařízení roste. U zařízení, jako tepelná čerpadla a výparníky, je limity poměrně problematické splnit bez dodatečných opatření. Nově elaborát uvádí, že tato opatření budou posouzena a navržena, ale s ohledem na technologie velkého rozsahu umístěné nad hladinou zeleně a oplocení (tedy mezi střechou centra a rodinnými domy není nic v cestě) máme opodstatněné obavy, že bude zejména v nočních hodinách docházet k nežádoucímu, nadlimitnímu a trvalému rušení. Pak to již nikdo řešit nebude, stejně jako dotčené orgány neřeší hluk z areálu Linde.

4) V souladu s územním plánem je investor povinen zajistit izolační a doprovodnou zeleň směrem k zástavbě rodinných domů. Místo pásu izolační zeleně je zde částečně parkoviště a miniaturní pruh zeleně s několika stromy, které nemohou plnit předepsanou funkci. Nově je popis doplněn o podrobnější skladbu výsadby u hranice pozemku, ale fakticky se rozměry a funkce pruhu nijak neliší a ten je zcela nefunkční jako izolační zeleň. Zpracovatel tvrdí, že solitérní stromy a pás nízké podsadby o šíři cca 1,0 m bude plnit izolační funkci a chránit před negativními vlivy (hluk, prach, vizuální). Tento pás navíc podél plochy parkovacích stání chybí zcela. Toto je účelové lživé tvrzení, fyzicky takovýto pruh zeleně nemůže uvedenou funkci plnit, je to biologicky a fyzikálně nemožné. V části ÚP předepsané plochy navíc chybí zcela. Požadujeme rozšíření pásu izolační zeleně podél pozemku p.č. 511/28 a p.č. 511/1 o změnu zvolené výsadby opadavých stromů za stálezelenou neopadavou, která bude splňovat předepsanou funkci izolační zeleně celoročně, a to směrem k zástavbě rodinných domů. Pás zeleně musí měřitelně zabránit šíření negativních vlivů a tvořit neprůhlednou bariéru zeleně.

5) Světelné emise z reklamního poutače, osvětlení parkovací plochy a objektu jsou nově posouzeny a navržena opatření, citujeme: *„Po zavírací době bude areálové osvětlení tlumeno na minimum. Bude zajištěno pouze minimální orientační osvětlení v předprostoru prodejny. Osvětlení parkoviště je navrženo dle ČSN EN 124642. Jeho intenzita bude po zavírací době tlumena na 10% normální intenzity (cca 2 lx).“*

Toto řešení je pro nás akceptovatelné, pokud bude uvedeno jak neměnná trvalá podmínka v závěru EIA a ve všech dalších návazných povoleních a pro užívání stavby.

6) Požadujeme doplnění Hodnocení zdravotních rizik záměru, které nebylo předloženo a s ohledem na dopady do širšího okolí je nutné posoudit i tento aspekt. Záměr negativně ovlivní tisíce osob, a to zejména navýšením dopravy.

7) Záměr není v souladu s územním plánem města Lysá nad Labem, a to z těchto důvodů (předmětná plocha je přestavbová plocha P17a): Stále chybí izolační zeleň předepsaná územním plánem na straně 77 textové části ÚP, podrobně řešeno v bodu 4) výše.

Není splněna podmínka o kapacitním dopravním napojení na ulici Poděbradova, str. 12 textové části ÚP (případně lze nahradit napojením na obchvat města, který ale neexistuje). Toto platí a je nutné vyřešit bez ohledu na souhlas města, územně plánovací dokumentace je nadřazená. Pokud je podmínka již z hlediska koncepce města a území nadbytečná, je nutné řešit nejprve změnu ÚP.

Součástí záměru není požadovaná rekonstrukce/nový vodovodní řad a tlaková kanalizace v ulici Čechova, strana 24-25 textové části UR. Toto platí a je nutné vyřešit bez ohledu na souhlas správce rozvodů a města, územně plánovací dokumentace je nadřazená. Pokud je podmínka již z hlediska koncepce města o území nadbytečná, je nutné řešit nejprve změnu ÚP.

Záměr je umístěn do lokality P17a, která se podle ÚP nachází v ploše *VD - Drobné výroby o výrobních službách*. Není však zřejmé, že by záměr OC Kaufland splňoval požadavek ÚP, tj. že se jedná o činnost, která nepředpokládá jinou než mírnou zátěž okolí. Pro *přípustné využití plochy VD* toto ze znění z ÚP vyplývá sice nepřímě, nicméně pak by nedávalo smysl, aby v ÚP (str. 76) byl pro *hlavní využití plochy VD* uveden požadavek: „- *malovýroba a řemeslná výroba (výrobní činnost, u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí)*“ a tento požadavek na mírnou zátěž okolí nebyl vyžadován i pro *přípustné využití plochy VD*, kam záměr spadá. Chybí k tomu i odůvodnění, záměr a závazné stanovisko OÚP Lysá není přezkoumatelné.

Není nesporně zřejmé, zda záměr OC Kaufland nespadá do *Nepřípustného využití plochy VD*: „- *všechny činnosti, které vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí podle platné legislativy v úrovni tzv. "projektové EIA"* (viz str. 77 ÚP). Chybí k tomu stále odůvodnění, záměr a závazné stanovisko OÚP Lysá není přezkoumatelné.

Ze záměru vyplývá, že by vyžadoval zábor zemědělské půdy s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) o ploše 17 858 m<sup>2</sup> a dále půdy s II. třídou ochrany ZPF o ploše 159 m<sup>2</sup>. K tomuto chybí odpovídající odůvodnění, nakořik „jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu“ podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. Přitom v samotném záměru je k tomu na str. 26 i citováno, že: „*I.třída - bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro Uniové stavby zásadního významu.*“. Pouhé konstatování, že se jedná o neobdělávanou půdu, zarostlé území, nebo se jen odkazovat, že to ÚP „umožňuje“ je nutno považovat za naprosto nedostatečné a nepřezkoumatelné. Tvzení, že „*Pokud by tento záměr nebyl realizován, pravděpodobně zde bude realizován jiný a ke ztrátě ZPF stejně dojde.*“ není odůvodnění, ani důvod, protože i jakýkoliv jiný záměr by byl posuzován v tomto ohledu a musel by splnit podmínky. Je nutné doplnit podrobné odůvodnění, proč je záměr takto bonitních půd možný a ve veřejném zájmu (výstavba nákupního centra v dané lokalitě a městě sama o sobě není veřejný zájem). Protože „přes ulici“ se realizuje záměr na výstavbu

OC TESCO, bude k tomu nutno i nesporně prokázat, že veřejný zájem pro vybudování dalšího obchodního centra (OC Kaufland) ve stejné oblasti a městě výrazně převažuje nad všeobecným veřejným zájmem ochrany ZPF (půda s nejvyšší I. třídou ochrany o ploše tisícům m<sup>2</sup>).

Není dodržen požadovaný koeficient KZ, protože podle definice KZ v územního plánu nelze do plochy zeleně započítat plochu zatravnovací dlažby, a to ani podílem jejich mezerovitosti. ÚP definuje KZ takto: „Koeficient zeleně (KZ) vyjadřuje rámcová pravidla pro využití nově zastavovaných pozemků, pozemků v rozvojových a přestavbových lokalitách – je to plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy dosud nezastavěného pozemku. Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv a přednostně zahrnují vzrostlou zeď. Případné vodní plochy musejí být přírodního charakteru. KZ je součástí příslušného regulativu a udává minimální hodnotu podílu nezpevněné plochy pozemku.

Zpevnění plochy zatravnovací dlažbou a umístění parkovacích stání nebo komunikace je zastavění a zpevnění pozemku. Tedy zatravnovací dlažba nesplňuje ani jednu z podmínek, a to bez ohledu nad polemikou pojmu zpevnění nebo nezpevnění. Jedná se o stavbu, která vyžaduje umístění, a tedy není splněna podmínka *nezastavitelnosti*. Argumentace zpracovatele rozsudkem KS v Praze 46 A 78/2014-104 ze dne 6. 9. 2016, je taktéž lichá a účelově manipulativní. Právní řád naší země se, až na výjimky, neřídí předchozími rozsudky, nejsou právně závazné. Každá věc se posuzuje individuálně s možným přihlédnutím k jiným rozsudkům. Právní váhu judikátu mají pouze rozsudky nejvyššího správního soudu a ústavního soudu. Daný rozsudek tedy ani oficiální judikát přezkoumaný všemi dostupnými stupni justice (to by bylo až rozhodnutí nejvyššího správního soudu), je to jen jedno z milionů rozhodnutí soudu nižší instance, názor jednoho soudního tribunálu, nikoliv oficiální výklad. Daný rozsudek navíc řeší zcela jinou situaci a problematiku KZ vs. územní plán vs. zatravnovací dlažba neřeší. Zatravnovací dlažba je v rozsudku řešena, výhradně ve vztahu ke schopnosti a ovlivnění vsakování srážkových vod, nic jiného. Vyjádření OVŽP MÚLnL č.j. MULNOVŽP/7805/2021/Kuč ze dne 8.2.2021 ve věci koeficientu zeleně KZ je tak účelově vadné.

8) Záměr ani vyjádření Povodí Labe s.p. neřešení dlouhodobě zanedbaný o neznámý stav historického drobného toku od Stratova (IDVT 10179450; místně nazývaná „strouha“), do kterého jsou vypouštěny přebytečné srážkové vody z navrhovaného areálu. S ohledem na vypuštění značného množství vod (5,4 l/s v objemu stovek m<sup>3</sup>) do dlouhodobě neudržované a zanedbané vodoteče, která prochází značnou částí města, a i záplavovým územím Q100, je toto nezbytně nutné doplnit a řešit. S ohledem na nepříznivé možnosti vsakování v místě a obrovskou plochu objektu a zpevněných ploch, by při nevyhovujícím stavu nebo průtočnosti vodoteče, neměl areál zajištěno bezpečné a funkční nakládání se srážkovými vodami. To by mohlo vyústit až k vyhlížení vodoteče z koryta ve značné části města a způsobení škod na veřejném a soukromém majetku. Problematická je zejména zatrubněná část od areálu prefy až za železniční trať. Nedostatečný průtok a ucpávání je patrné již dnes, při větších srážkách je vodoteč trvale na maximálním stavu a v podstatě neodtéká. Vodoteč je také skoro v celé trase zanesená a plná rostlin, křovin a menších stromů.

Požadujeme tedy do řešení doplnit průzkum stavu vodoteče od napojení areálu až k zaústění do Labe tak, aby bylo nesporně prokázáno, že je způsobilá odvést uvažovaná množství

srážkových vod a související návrh opatření. Ač na celkovou bilanci srážek nemá záměr vliv, realizací obou OC dojde k „zabetonování“ desítek tisíc m<sup>2</sup> ploch zeleně a tím podstatnému zvýšení odtoků vody v období intenzivních a trvalých srážek, které nedokáže retenční systém akumulovat.

**S ohledem na výše uvedené považujeme záměr OC Kaufland za výrazný negativní zásah a ovlivnění životního prostředí v lokalitě a trváme na doplnění a úpravě podání pro možnost podrobného a korektního posouzení dle zákona č. 100/2001 Sb. ze všech hledisek. Posouzení bude také zpracováno v souladu s reálnou kapacitou a návštěvností objektu.**

#### **Vyjádření veřejnosti, které zaslal A. K. ze dne 16.7.2021**

V souladu s poučením k oznámení Posuzování vlivů na životní prostředí – zahájení zjišťovacího řízení záměru „OC Kaufland Lysá nad Labem v k. ú. Lysá nad Labem 072476/2021/KUSK, které vydal Krajský úřad Středočeského kraje dne 10.6.2021 a které bylo dne 16.6.2021 zveřejněno i na úřední desce Město Lysá nad Labem, zasílám své vyjádření, že záměr OC Kaufland je nutno posoudit podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, a to vzhledem na jeho dopad na životní prostředí a veřejné zdraví. Nedostatečně odůvodněný, jedná se o velký projekt s možným významným dopadem na životní prostředí a lidské zdraví.

Odůvodnění:

[1] Vliv záměru na kvalitu ovzduší a klima

Není zahrnut celkový vliv z osobní a nákladní dopravy směřující z budoucího východního obchvatu města, ke kterému je vydáno územní rozhodnutí. Nelze se omezit pouze na OC Kaufland a OC Tesco. Vzhledem k tomu, že ulice Poděbradova ve směru na Stratov bude zaslepena, stane se komunikace s kruhovým objezdem jižně od OC Kaufland páteří komunikací města ve směru východ-západ směrem k ulici Jedličkova, a lze zde očekávat zcela jistě větší nárůst zejména nákladní dopravy, která dosud byla vedena pouze po ulici Jedličkova. Tj. ocenění vlivu záměru je podhodnoceno. Není zohledněno, že např. z blízké betonárky H.A.N.S. Prefa, a.s. bude nově prováděna těžká a nadrozměrná doprava materiálu a betonových dílů. Nelze souhlasit se závěry, že zatížení dopravou bude malé, odhad je poddimenzovaný, nezahrnuje, např. že z okolních obcí budou k OC Kaufland, ale i OC TESCO nově přijíždět kupující z okolních obcí v okruhu cca 10 km (Stratov, Kostomlaty, Ostrá, Semice, Starý Vestec, Přerov nad Labem, Sojovice, Dvorce, Stará Lysá, Benátecká, Vrutice, atd.). Z vlastního města Lysá nad Labem budou jezdit občané ze všech částí, nepochybně to pro ně bude zpestřením dosavadní nabídky. Není zřejmé, proč by se odhady denní počtu aut měly tak lišit mezi OC Kaufland a OC TESCO. Není uvažováno, že by do obchodního centra se v budoucnu svázeli kupující i autobusy jak je běžné např. v Nymburku. Není uvažováno o dostatečném počtu stání pro jízdní kola a motocykly.

[2] Záměr OC Kaufland nevyhovuje koeficientu zeleně KZ podle požadavku územního plánu Města Lysá nad Labem (dále jen „ÚP“) pro plochu VD - Drobné výroby a výrobních služeb.

V Oznámení záměru není nijak doloženo odkazem na příslušnou část výkladu zákona ze strany Krajského soudu k rozsudku 46 A 78/2014-104, z čeho by vyplývalo tvrzení uvedené na str. 7 Oznámení záměru „...Do ploch zeleně lze zatravnovací dlažbu přičíst k ploše zeleně. Městský úřad akceptuje dané procento, který vyplývá z údajů výrobce dle konkrétní dlažby. Toto sice není v územním plánu výslovně uvedeno, možnost započítání zeleně ale vyplývá z výroku soudu KS v Praze 46 A 78/2014-104 ze dne 6. 9. 2016.“. Tvrzení je tudíž nepřezkoumatelné. Chybí doložení písemného vyjádření, kdo a co z Městského úřadu akceptuje, tvrzení je tak nepodložené. Krajský soud se v odůvodnění k rozsudku však zabýval pouze možnou propustností zpevněných ploch, nijak však nezpochybnil, že by územní plány (libovolné) nemohly obsahovat přísnější požadavky, tj. že zpevněné plochy se nebudou započítávat do plochy zeleně – což je případ ÚP Lysá nad Labem. Podle definice KZ na str. 39 ÚP tak nelze do plochy zeleně započíst plochu zatravnovací dlažby parkovacích stání, byť by dlažba umožnila vsakování vod, neboť se jedná o zpevněnou plochu. Proto se tato plocha 270 m<sup>2</sup> chybně započítává (být jen z 90 %) do plochy zeleně. Správná plocha zeleně má být 3424,7 m<sup>2</sup> a z toho vypočtená hodnota koeficientu zeleně KZ = 0,19 - pro plochu VD je však požadována minimální hodnota KZ = 0,20 (viz. str. 77 ÚP). Vyjádření OVŽP MÚLnL č.j. MULNL-OVŽP/7805/2021/Kuč ze dne 8.2.2021 ve věci koeficientu zeleně je tak chybné. Doplněk: Územní plán MěLnL: kap. f. Plochy s rozdílným způsobem využití - f.01 Rozhodování o využití ploch (str. 39): „Koeficient zeleně (KZ) vyjadřuje rámcová pravidla pro využití nově zastavovaných pozemků, pozemků v rozvojových a přestavbových lokalitách - je to plošný podíl nezastavitelných a nezpevněných ploch z celkové plochy dosud nezastavěného pozemku. Tyto nezastavitelné plochy budou využity výhradně pro vegetační pokryv a přednostně zahrnují vzrostlou zeď. Případné vodní plochy musejí být přírodního charakteru. KZ je součástí příslušného regulativu a udává minimální hodnotu podílu nezpevněné plochy pozemku.“ Referentka územního plánování Ing. M. Kučerová by si měla uvědomit, že její opakovaná nedbalost při posuzování souladu záměru s ÚP by se bez dalšího jejího vysvětlení/odůvodnění mohla považovat za úmyslné opomíjení požadavků územně plánovací dokumentace.

[3] Záměr OC Kaufland není přezkoumatelný z hlediska počtu parkovacích stání. Na str. 15 Oznámení záměru je pouze uvedeno, že „Pro osobní vozidla jsou navržena kolmá parkovací stání, jejich počet splňuje požadavky ČSN 73 6110 a vyhlášku č. 398/2009.“ Chybí výpočet, který by bylo možno zkontrolovat. Není tak přezkoumatelné, jaký byl při výpočtu použit součinitel vlivu stupně automobilizace. Nutno upozornit, že k 1.1.2021 bylo v Lysé nad Labem registrováno 9825 osob a 4946 osobních automobilů (viz. veřejně dostupné seznamy Českého statistického úřadu a Ministerstva dopravy), odtud plyne 503 osobních automobilů na 1000 obyvatel a součinitel vlivu stupně automobilizace  $k_a = 1,25$ . Dále z údajů na str. 12 až 13 Oznámení záměru vyplývá, že objekt SO01 je rozdělen 1. NP na část prodejní a část skladovací a v 2. NP se nachází kanceláře vedení objektu a personálu. Parkování zákazníků i zaměstnanců bude možné na parkovišti před vlastním objektem, navrženo je celkem 218 stání. Na str. 7 je uvedeno, že počet zaměstnanců bude max. 99. Prodejní plocha 2941 m<sup>2</sup>, koncesionáři 204 m<sup>2</sup>. ČSN 73 6110 přitom má odlišné požadavky na počet parkovacích míst z hlediska prodejní plochy, skladů, administrativních ploch. Pokud se uvažuje o 99 zaměstnancích, kde budou parkovat své automobily, bude 218 stání potom dostatečných? Kde budou parkovat nákladní automobily, které budou přivážet zboží do skladů, bude plocha dostatečná i pro jejich otáčení? ČSN 73 6110 má i požadavek počet stání pro jízdní kola a motocykly, které se v Lysé nad Labem hojně používají, a z výkresové části není zřejmé, kde

by byly umístěné. Není zřejmé, kde budou stání pro autobusy, které budou kupující přivážet z města a okolí do OC, jak je dnes běžné např. v OC v Nymburku.

[4] V rámci Oznámení záměru není řešen přístupový chodník pro pěší a cyklostezka ve směru z centra města, je naznačen průchod pro chodce v okolí kruhového objezdu v jižní části, není zřejmé kdo a kdy bude přístupové chodníky budovat, stejně tak kde by byly umístěny zastávky pro autobusy svázející nakupující z okolí.

[5] Záměr OC Kaufland je umístěn do lokality P17a, která podle ÚP se nachází v ploše VD - Drobné výroby a výrobních služeb. Není však zřejmé, že by záměr OC Kaufland splňoval požadavek ÚP, tj. že se jedná o činnost, která nepředpokládá jinou, než mírnou zátěž okolí. Pro přípustné využití plochy VD toto ze znění ÚP vyplývá nepřímo, nicméně poněkud by nedávalo smysl, aby v ÚP (str. 76) bylo na hlavní využití plochy VD uveden požadavek: „-malovýroba a řemeslná výroba (výrobní činnost, u níž nelze vyloučit mírnou zátěž okolí)“ a tento požadavek na mírnou zátěž okolí potom nebyl vyžadován i pro přípustné využití plochy VD, kam spadá záměr OC Kaufland, který je prezentována jako maloobchodní prodejna potravin doplňkového nepotravinového zboží včetně doplňujících odborných prodejen koncesionářů v objektu. Chybí k tomu odůvodnění, proč je právě takto prezentován a zda to odpovídá záměru, není to proto nijak přezkoumatelné.

[6] Nelze dovodit, že by pro záměr OC Kaufland neplatil požadavek na izolační zeleň, a to zejména v západním směru, kde je obytná zástavba rodinných domů kolem ulice Na Mlýčnicku. (viz 3. odrážka v části Podmínky: na str. 76 ÚP). Chybí k tomu odůvodnění, není přezkoumatelné. Byť se tam uvažuje, že by měla být vstavěna betonová zeď o výšce 3m tak to nic nemění, na požadavku ÚP na ochrannou zeleň před touto betonovou zdí.

[7] Z předloženého záměru OC Kaufland není zřejmé, že by byly splněny následující dva požadavky ÚP pro Specifické podmínky využití přestavbové plochy (str. 12 ÚP), kdy: „- podmínkou je realizace kapacitního dopravního připojení v etapě k ul. Poděbradově, cílově k východnímu obchvatu města silnicí II/272; - v rámci využití plochy drobné výroby a služeb P17a je nutné zohlednit řešení návrhu místní komunikace i dopravy v klidu a to jak vzhledem k využití samotné plochy, tak vzhledem k řešení kapacitního dopravního připojení k ul. Poděbradova“. Propojení na ul. Poděbradova však není v návrhu OC Kaufland nijak řešeno. Chybí k tomu odůvodnění, není přezkoumatelné.

[8] Ze záměru OC Kaufland není zřejmé, že by byly splněny i nutné požadavky ÚP na zásobování vodou a kanalizaci pro splaškové vody, neboť na str. 24 ÚP je požadavek: „Stavby, jejichž realizace je nutná pro zásobování vodou v přestavbových lokalitách: P17a Čechova v: přírodní/distribuční řad v komunikaci“ a na str. 25 ÚP „Stavby, jejichž realizace je nutná pro odkanalizování v přestavbových lokalitách: P17a Čechova v: splašková tlaková kanalizace v komunikacích“. Chybí k tomu odůvodnění, není přezkoumatelné.

[9] Není zcela zřejmé, zda záměr OC Kaufland nespadá do Nepřípustného využití plochy VD: „-všechny činnosti, které vyžadují posouzení vlivu na životní prostředí podle platné legislativy v úrovni tzv. "projektové EIA" (viz str. 77 ÚP). Chybí k tomu odůvodnění, není přezkoumatelné.



[10] Ze záměru OC Kaufland vyplynulo, že by vyžadoval zábor zemědělské půdy s I. třídou ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) o ploše 17 858 m<sup>2</sup> a dále půdy s II. třídou ochrany ZPF o ploše 159 m<sup>2</sup>. Odůvodnění vychází z toho, že by ubylo pouze malé % bonitní půdy, ale toto hodnocení se omezuje pouze na plochu OC Kaufland a mělo by spíše být provedeno v širším kontextu města Lysá nad Labem, z hlediska ÚP všech dosud nevyužitých ploch nejvyšší bonity. Chybí k tomu odpovídající odůvodnění, nakolik „jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu“ podle § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. Přitom v samotném záměru OC Kaufland je k tomu na str. 23 bylo i původně citováno, že: „I. třída – bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně proliniové stavby zásadního významu.“. Pouhé konstatování, že se jedná o neobdělávanou půdu, zarostlé území nebo se jen odkazovat, že to ÚP „umožňuje“ nebo že se jedná o malé % v rámci katastru města je nutno považovat za naprost nedostatečné, nepřezkoumatelné. Nutno doplnit odůvodnění. Protože „přes ulici“ se realizuje záměr navýstavbu OC TESCO, potom bude k tomu nutno prokázat, že veřejný zájem pro vybudování dalšího obchodního centra (OC Kaufland) ve stejné oblasti výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF -půdy s I. třídou ochrany o ploše 17 858 m<sup>2</sup>.

[11] Z hydrogeologické studie vyplynulo, že při východním okraji pozemku je směrem ze severu/ ze spádu vedena dešťová/odvodňovací kanalizace. Není zřejmé, zda tato kanalizace zůstane zachována, resp. Jakým způsobem bude provedeno odvodnění severních pozemků, pokud bude zrušena. Není zřejmé, zda k této stavbě kanalizace bylo v minulosti vydáno nějaké rozhodnutí nebo zda na ní nevázne věčné břemeno.

[12] Nadále není zřejmé, proč vsakování nebo odvádění srážkových vod ze zastavěných ploch nebo zpevněných ploch OC Kaufland není přednostně řešeno jejich vsakováním nebo jiným využitím na vlastním pozemku OC Kaufland. Spíše vychází, že koeficient zeleně podle ÚP byl stanoven administrativně „od stolu“ bez odborného posouzení, bez ohledu na vsakovací možnosti půdy a hladinu spodních vod, kdy území bylo patrně v minulosti odvodňováno a nebýt toho, byl by zde dnes patrně mokřad – tj. území nevhodné pro zástavbu. Dále proč z centrální retenční nádrže o objemu 383 m<sup>3</sup> je nasbíraná voda přečerpávána regulovaným odtokem přes vyústění objekt do stávající bezejmenné vodoteče (ID 110492901200) a to tak, že voda bude přečerpávána, dokud se retenční nádrže nevyprázdí, tak aby byly připraveny pro větší nárazové deště – viz poslední odstavec na str.14 ze záměru OC Kaufland. Je k tomu uvedeno, že „Vzhledem k nepříznivým hydrogeologickým podmínkám, kde místní základové zeminy nejsou vhodné pro infiltraci dešťových vod, nebude tato nádrže koncipována jako zasakovací“. Nicméně neprojevuje se tam, že podle záměru OC Kaufland je koeficient zeleně pouze 20,58 % z výměry pozemku? - viz Vyjádření OVŽP MÚLnL č.j. MULNL-OVŽP/7805/2021/Kuč ze dne 8.2.2021. ÚP sice umožňuje, aby koeficient zeleně byl jen 20 %, nicméně rezerva pro záměr je pak nulová. Je proto nutné, aby plocha zeleně byla větší, aby srážkové vody byly v území areálu alespoň přiměřeně vsakovány, a i zde zpětně využívány. Není zřejmé, zda je plánováno je využít srážkové vody i pro naplnění požární nádrže.

[13] Bylo sice doplněno vyjádření Povodí Labe s.p. č.j. PLa/2021/020346 ze dne 28.5.2021 k souhlasu s maximálním povoleným odtokem řízenému regulovanému vypouštění z území v množství 5,41 l/s. Nicméně, ze znění vyjádření Povodí Labe nevyplývá, jaká mají být v rámci záměru OC Kaufland přijata závazná opatření, aby nedošlo např. při přívalovém dešti nebo déletrvajícím dešti k překročení povolených hodnot a z vyjádření není zřejmé, jaké by to mělo důsledky pro město Lysá nad Labem z hlediska zatrubněného vedení Doubravského potoka do Litolské svodnice. Není závazné vyjádření Povodí Labe, že nedojde k zaplavení části města, navíc není zřejmé z jakých dalších pozemků a v jakém množství jsou do bezejmenné vodoteče jižně od OC Kaufland svedeny, resp. budou moci být svedeny.

[14] V záměru OC Kaufland nelze nalézt konkrétní údaje k přívalovým/nárazovým deštům v oblasti. Je z nějakého nepřezkoumatelného důvodu uvažováno pouze o 15 minutovém dešti 170 l/s/ha. Z textu záměru OC Kaufland pak není zřejmé, zda je plánována pouze centrální retenční nádrž o objemu 383 m<sup>3</sup>. Je otázkou, zda je to dostatečný objem pro zadržení přívalových deštů. Ze znalosti místních poměrů v Lysé nad Labem (lokalita č. 29 V Drázkách) je známo, že se cca 1 x za 2 roky vyskytuje i přívalový déšť s více jak 60 mm srážek za cca 8 hod (období 2019/20). Aktuálně 8. - 9.7.2021 od 17 hod do 6 hod ranní napadlo 45 mm srážek. Pokud je zachycována dešťová voda ze zastavěných a zpevněných ploch (80 % z celkové plochy 18 025,5m<sup>2</sup>), potom za cca 8 hodin se zachytí 865 m<sup>3</sup> vody (18 025,5m<sup>2</sup> x 0,8 x 0,06 m, kapacita nádrže je pouze 383 m<sup>3</sup> a max. odtok z nádrže 19,4 m<sup>3</sup>/hod. Nutno objasnit i pohledu toho, že přívalový déšť zasáhne rozsáhlejší oblast a bezejmenné vodoteč (ID 110492901200) se zaplní.

[15] Pokud by bylo nutné vodu přečerpávat do stávající bezejmenné vodoteče ID 110492901200, potom není zřejmé, jak se zajistí, že nedojde k překročení max. povoleného vypouštěného množství, chybí analýza, co se stane, když dojde k překročení a jaký důsledek to bude mít pro město. je nutno zjistit/posoudit, zda tento způsob využití vodoteče nevyužívá i jiný subjekt v okolních areálech, zda je vodoteč na tento kumulativní průtok dostatečně dimenzována. Chybí posouzení stavu vodoteče až po vyústění do Litolské svodnice, zejména s ohledem na to, že tato vodoteč je skrze město částečně vedena v potrubí pod terénem, jehož stav není opět nijak popsán. Chybí analýza, jaké by to mělo důsledky při přívalových deštích a při poškození potrubí dále ve městě. Podle posledních zjištění potom bezejmenný vodní tok (patrně ID 110492901300), který je cca 115 m západním směrem v zástavbě, je ve skutečnosti svodnice Doubravský potok protékající severně od areálu pod svahy Doubravy a vytvářející tam údolní nivu (VKP).

[16] Ze záměru OC Kaufland není zřejmé, jak bude realizováno venkovní osvětlení areálových komunikací a parkoviště při setmění. Zde je nutno zamezit světelným imisím do okolí, používání svítidel s intenzivními/bodovými LED o teplotě nad 5500 K (bílé barvy). Je nutno požadovat použití svítidel s clonou, ztlumení světel mezi 22 hod až 6 h ranní. Je nutno zamezit, aby osvětlení směřovalo mimo areál OC Kaufland, eliminovat odrazy od ploch. Je nutno eliminovat světelnou reklamu, reklamní velkoplošné obrazovky reklamu – v záměru OC Kaufland není zmiňován reklamní sloup, ale podle plánu je přitom naplánován. Ve směru na západ k rodinným domům Na Mlýčnicku je nutno odclonit záblesky světel od příjezdějících a odjíždějících automobilů do areálu. Bylo by vhodné řídit se doporučeními podle publikace:

Jednoduchá osvětlovací příručka pro obce, Ministerstvo životního prostředí a Svaz měst a obcí České republiky, 2017. Pozn.: špatný příklad řešení světelných imisí je překladiště ARS ALTMANN v Litoli, kde stavební úřad a odbor ŽP prostředí tvrdí, že řešení vzniklé situace nespadá do jejich kompetence, Hygienická stanice střeďočeského kraje potom napsala sdělení, že stavební úřad při vydávání povolení hrubě opomenul dát do rozhodnutí podmínky požadované hygienickou stanicí.

[17] Je nutno si uvědomit, že světelné imise z OC Kaufland mohou mít vliv na noční orientaci ptactva. Cca 300 m severovýchodně od plochy záměru P17a se i nachází významný krajinný prvek údolní niva Doubravského potoka, který protéká pod svahy Doubravy. Kolem potoka je lokalizován i mokřad Žabák s hnízdicím vzácným a chráněným ptactvem a živočichy. Na odboru ŽP MěÚLnL bylo v roce 2020 i požádáno o ochranu mokřadu Žabák jako významný krajinný prvek. Zde by mohl být negativní vliv absence tmy, pokud by světelné imise z OC Kaufland nebyly regulovány, nutno posoudit.

[18] Výčet nejbližších regionálních a lokálních prvků ÚSES, k záměru je nedostatečný. posouzení vlivu záměru OC Kaufland pro významný krajinný prvek údolní nivu Doubravského potoka a přilehlý mokřad Žabák, které se nacházejí severovýchodně od areálu se jeví nedostatečný. Chybí posouzení vlivu na ochranné pásmo vodního zdroje pro město Lysou nad Labem, které se nachází asi 600 severozápadně od areálu. Chybí posouzení vlivu na záměr nové sídliště PMS v ulici ČSA pro 144 bytů a rodinných bytů.

[19] K rozsah provozní doby pro veřejnost (Po-Ne 7-22h), je nutno upřesnit provozní dobu pro zaměstnance a dobu, kdy bude probíhat zavážení zboží nákladními auty – omezit ji mimo noční hodiny.

[20] V záměru OC Kaufland není dostatečně zhodnoceno lokální oteplení v důsledku velké zastavěné a zpevněné plochy (celkem 14600 m<sup>2</sup>) oproti ploše zeleně (3425 m<sup>2</sup>). Chybí hodnocení kumulativního vlivu s okolními areály. Je nutno navrhnout účinná opatření, více zeleně, více zastíněné plochy vzrostlou zelení, volba světlých materiálů povrchů parkovišť a budov. Sadové úpravy jsou nedostatečné, není dostatečné odůvodnění, jak konkrétně by byly schopny zlepšit mikroklimatické poměry v území.

### **Město Lysá nad Labem – Odbor výstavby a životního prostředí**

Záměr nepovažuje za nutné posoudit podle 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 v případě, že bude do projektové dokumentace pro projednání záměru ve stavebním řízení doplněno:

- podrobný průzkum znečištění zemin pesticidy v dané lokalitě, na základě kterého bude stanoven způsob nakládání se zeminami;
- opatření pro využití akumulované srážkové vody v retenčních nádržích pro potřeby závlahy zeleně.

**Odůvodnění:**

Inženýrsko-geologickým průzkumem bylo zjištěno v sondě V3 znečištění zeminy organochlorovými pesticidy DDE a DDT v hodnotách převyšujících indikátory znečištění stanovené metodickým pokynem MŽP ČR (2014). Na základě doprůzkumu pak bude určen postup nakládání se zeminami.

V oznámení záměru je uvedeno, že k závlaze zeleně bude používána pitná voda v množství až 300 m<sup>3</sup> za rok a že nelze využít srážkové vody z retenčních nádrží. Není uveden důvod, proč je nelze používat. Návrh není v souladu s § 5 odst. 3 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Další podmínky a připomínky dle obdržených vyjádření příslušný úřad požaduje řádně zapracovat do příslušné kapitoly dokumentace (D. IV. opatření).

S ohledem na počet dotčených územních samosprávných celků požadujeme, aby dokumentace byla doložena v počtu tři výtisků a v elektronické podobě.

Závěr zjišťovacího řízení nenahrazuje vyjádření dotčených orgánů, ani příslušná povolení podle zvláštních předpisů. Závěr zjišťovacího řízení není rozhodnutím vydaným ve správním řízení a nelze se proti němu odvolat.

Středočeský kraj a Město Lysá nad Labem (jako dotčené územní samosprávné celky) příslušný úřad žádá ve smyslu § 16 odst. 2 zákona o **neprodlené zveřejnění** tohoto rozhodnutí na úřední desce. Doba zveřejnění je dle ust. § 16 odst. 2 zákona nejméně 15 dnů. **Zároveň příslušný úřad žádá Město Lysá nad Labem o písemné vyrozumění o datu vyvěšení zdejšímu úřadu. Rozhodnutí – závěr zjišťovacího řízení** je zveřejněno na internetových stránkách Středočeského kraje [www.kr-stredocesky.cz](http://www.kr-stredocesky.cz) a rovněž v Informačním systému CENIA na internetových stránkách [www.cenia.cz/eia](http://www.cenia.cz/eia) pod kódem STC2393.

**Ing. Simona Jandurová**  
vedoucí odboru, pověřena zastupováním  
Odbor životního prostředí a zemědělství

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

***Rozdělovník k č. j.: 106834/2021/KUSK***

**Dotčené územní samosprávné celky: k vyvěšení na úřední desce**

1. **Středočeský kraj**, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
2. **Město Lysá nad Labem**, Husovo náměstí 23, 289 22 Lysá nad Labem

**Dotčené správní úřady:**

3. **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, územní pracoviště v Nymburku**, Palackého třída 1484/52, 288 22 Nymburk
4. **Městský úřad Lysá nad Labem**, Odbor výstavby a životního prostředí, Husovo náměstí 23, 289 22 Lysá nad Labem
5. **ČIŽP OI Praha**, Wolkerova 40, 160 00 Praha 6
6. **Povodí Labe, s.p.**, Víta Nejedlého 951/8, 500 03 Hradec Králové
7. **Krajský úřad Středočeského kraje**, Odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

**Oznamovatel:**

8. **Kaufland v.o.s., Bělohorská 2428/203, 169 00 Praha 6; Na základě plné moci: DP Eco-Consult s.r.o.**, RNDr. Daniela Pačesná, Ph.D., V Lukách 446/12, 503 41 Hradec Králové

**Na vědomí:**

9. **Zpracovatel oznámení: RNDr. Daniela Pačesná, Ph.D.**, V Lukách 446/12, 503 41 Hradec Králové
10. **Městský úřad Lysá nad Labem**, Odbor výstavby a životního prostředí, Husovo náměstí 23, 289 22 Lysá nad Labem