Krajský úřad Středočeského kraje
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A KRAJSKÝ STAVEBNÍ ÚŘAD

V Praze dne: 24.9.2026
Spisová značka: SZ 090272/2026/KUSK ÚPS/BrT
Č. j.: 116646/2026/KUSK
Vyřizuje: Mgr. Brunclík / 257280940 / 702297511

ROZHODNUTÍ
POVOLENÍ STAVBY

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. e) a § 30 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v řízení o povolení záměru přezkoumal podle § 182 až § 192 stavebního zákona žádost, kterou dne 22. 6. 2026 podala společnost **CTPark Prague North III, spol. s r.o., IČO 27616011, CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec,** zastoupena společností REINKA s.r.o., IČO 22795146, Štefánikovo náměstí 1702/18, 430 01 Chomutov (dále jen "stavebník").

I. Po posouzení záměru podle § 193 stavebního zákona, a podle § 197 a § 211 stavebního zákona **povoluje**

stavbu: **"CTPark Prague North, hala SVCH "**

záměr č. Z/2025/137774

(dále jen "záměr") na pozemcích parc. č. 171/15, 171/16, 171/17 v katastrálním území Chvatěruby, parc. č. 75/1, 76, 79, 84, 484 v katastrálním území Úžice u Kralup nad Vltavou.

Druh, účel umisťované stavby a určení prostorového řešení:

- Hala SVCH má půdorysný tvar písmene „L“ o celkových rozměrech 144,7 x 96,7 m s výškou atiky 14,0 m. Hala je skeletová prefabrikovaná s opláštěním z TRIMO panelů tl. 150 mm. Zastřešení plochou střechou. Ve střešním plášti jsou osazeny polykarbonátové střešní světlíky. Hala je rozdělena požárně dělící stěnou na dvě části, v obou částech je uvažováno skladování. V hale je jeden administrativně sociální vestavek.
- V rámci umístění stavby budou muset být upraveny komunikace v severozápadní části haly SVÚ. Dále bude muset být vymístěna část stávající, nebo alespoň povolené areálové infrastruktury.

Některá infrastruktura je zatím ve fázi povolení, zejména ta, která se týká haly SVÚ III. Fáze. Některé sítě jsou již fyzicky položeny a bude třeba je přeložit. Např. část areálového vedení VN, NN a datové sítě.

Stavební objekty:

SO.01 – hala SVCH

SO.02 – kanalizace splašková

Splašková kanalizace odvádí splaškové vody od hranice objektů (výstup ze ZTI) po gravitační napojení (přípojky a stoky) do čerpací stanice. ČS bude tlakovou přípojkou napojena do páteřního výtlaku. Splašky budou páteřním výtlakem směřovat na centrální ČS, připravené v POÚ.

SO.03 – kanalizace dešťová + ORL

Dešťové vody z areálu (haly SVCH a SVU III.E s příslušenstvím) budou soustavou čisté dešťové kanalizace a zaolejované kanalizace dovedeny na západní hranu objektu SVU III.E, kde budou napojeny do společné podzemní betonové retence (navržené v rámci SVU III.E, aktuálně upravené).

SO.04 – RETENČNÍ NÁDRŽ A ODTOKOVÉ POTRUBÍ

Aktuální řešení retenční nádrže a čerpání regulovaného odtoku je fakticky řešena jako změna původně vyprojektovaného řešení v rámci PD SVU – III.E. Jelikož došlo ke změně rozsahu odvodněných ploch v rámci projektu SVU – III.E a k napojení nových ploch z aktuálního areálu SVCH, je RN kapacitně zvětšena. Vlivem navýšení odvodňované plochy je v souladu s legislativou i navýšen povolený odtok z území.

Čerpací stanice na odtoku je dotčena změnou navýšením regulovaného odtoku. Výtlak je beze změny – pro komplexnost popisu návrhu je však též součástí popisu. V rámci aktuální revize je řešena úprava místa napojení výtlaku:

Odtok bude čerpán, výtlak veden společně s výtlakem DV pro halu D8-4. Vyústění bude provedeno do stávajícího gravitačního odtokového potrubí z retence, budované pro POÚ – nově vložená šachta, upravena jako uklidňovací. Společné vyústění do vodoteče.

SO.05 – VODOVOD PITNÝ, POŽÁRNÍ, UŽITKOVÝ

Pitný a užitkový vodovod (pro splachování) budou napojeny z projektované haly SVU III.E a následně budou dovedeny do haly SVCH. Požární vodovod pro halu SVCH bude napojen z okruhu požárního vodovodu okolo hal POÚ a POCH, napojení do ventilové stanice.

Pitný vodovod je napojen do objektu SVÚ, ze kterého bude napojen aktuální objekt – dostatečně kapacitní potrubí, alt. bude v budoucnu zkapacitněno.

Stejně tak bude z rozvodů SVÚ napojen užitkový vodovod pro splachování – využití nádrže pro akumulaci a úpravu s čerpání užitkové vody.

SO.06 – AREÁLOVÝ PLYNOVOD

Napojení a trasování

Oblast bude napojena STL plynovodem P1 – tento bude napojen na zaslepenou přípravu, areálový STL řad, navržený v rámci PD „POCH“. Zaslepení bude odstraněno a potrubí bude propojeno – stávající plynovod PE dn110; osazena bude redukovaná elektro-svařovací spojka PE dn 110-63. Plynovod bude veden v zeleni podél jižní hrany zpevněných ploch. V místě úrovně regulační skříně haly bude zalomen kolmo k objektu a naveden do haly.

Plynovod bude doveden do regulační skříně na plášti haly. V hale bude v rámci projektu vnitřního plynovodu osazena regulační sestava a dále bude pokračovat rozvod uvnitř haly dle projektu vnitřního plynovodu.

SO.07 – KOMUNIKACE A ZPEVNĚNÉ PLOCHY

Řešený objekt bude dopravně napojen na areálové komunikace při hale SVÚ III. etapa. Dopravní napojení je řešeno jako místo ležící mimo pozemní komunikaci.

SO.08 – AREÁLOVÉ ROZVODY NN + VO

Venkovní rozvody NN

K čerpací stanici odpadních vod bude doveden kabel CYKY-J 5x6 a datový kabel (TCEPKPLFE 3x4x0,8). Datový kabel bude použit pro nadřazený systém regulace provozu. Požadavky budou upřesněny v dalším stupni PD.

Všechny vývody jsou napojeny z rozvaděče společné spotřeby (rozvodna NN).

V areálu budou zhotoveny rezervní chráničky viz. situace.

Napájení elektromobily

U haly bude zřízeno jedno nabíjecí místo pro elektromobily. U parkovacího stání se osadí wallbox 22kW (provedení 2x22kW). Wallbox bude mít napájecí kabel CYKY 5x25, ovládací kabel CYKY-O 5x1,5, kabel LiYCY-JZ 7x1 a 2x datový kabel FTP Cat.6 pro možné budoucí napojení na datovou síť. Ovládací a datový kabely budou ukončeny s rezervou cca 3 m v hale v rozvaděči RH1.

Pro další nabíjecí místa budou v zemi připraveny chráničky pro budoucí napojení.

Nabíjecí stanice bude dodávkou CTP. Předmětem je pouze montáž vč. kabeláže.

Venkovní osvětlení

V rámci venkovního osvětlení jsou použity LED svítidla na fasádě (výška 10 m) a svítidla na stožárech (výška 8 m). Ovládání bude dle hladiny denního osvětlení a časového programu včetně možnosti dálkového vypnutí.

SO.09 – AREÁLOVÉ ROZVODY VN

Technické řešení

Napojení trafostanice TS9 na areálové rozvody VN

Nově vybudovaná trafostanice TS9 v objektu SVCH bude napojena na areálové rozvody VN.

Stávající areálové rozvody, které leží pod nově plánovanou halou SVCH budou přeloženy směrem ke spínací stanici. Délka přeložky je cca 47 m.

SO.10 – FOTOVOLTAIKA

FV pole

Jako zdroj bude instalováno 1640 ks monokrystalických křemíkových fotovoltaických panelů, výkonu 430 Wp připojených do rozvaděčů RDC umístěných na střeše. Celkový výkon soustavy je 705,20 kWp. Panely mají rozměr 1,722 m x 1,134m. Panely budou zapojeny do sérií (stringů). FV panely budou napojeny přes rozvaděče RDC, kde bude zajištěno základní jištění vodičů a přepěťová ochrana, a následně připojeny na střídače.

SO.11 – SADOVÉ ÚPRAVY

Je navržená izolační zeleň z původních druhů tak, aby se zajistila druhová pestrost. Navržené výsadby jsou situovány po obvodu řešeného území. Při umísťování výsadeb jsou respektována ochranná pásma sítí. Sadové úpravy budou spočívat v ozelenění volných ploch a ve výsadbě dřevin po celém obvodě stavby nové haly. Druhové složení navržených stromů se sestává z druhů, které jsou v okolí stavby běžně zastoupeny.

SO.12 – PŘÍPOJKA DATOVÉ SÍTĚ A PŘELOŽKA

Hala bude napojena na datový rozvod spol. CETIN, který je již do areálu zaveden. V rámci umístění haly, je ale nutné toto kabelové vedení přeložit. Délka přeložky bude 98 m a bude umístěna v souběhu s přeložkou areálového VN rozvodu.

V trase jsou dvě HDPE trubky 40 mm. V provozní je trubičkový systém se 7 mikrotrubičkami a provozní mikrotrubičce je zafouknut primární optický kabel do rozvaděče SDF 144vl. V trase stávajícího vedení bude vedení ručně odkopáno a přeneseno do nové kynety.

II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ID SR00X025I15B, kterou vypracovala společnost Reinka spol. s. r. o., Štefánikovo náměstí 1702/18, 430 01, Chomutov, hlavní projektant: Ing. Jan Los, místo podnikání: Klíšská č.p. 417, 400 01 Ústí nad Labem 1. Případné změny nesmí být provedeny bez předchozího povolení stavebního úřadu.
2. Stavba bude provedena stavebním podnikatelem, který při její realizaci zabezpečí odborné vedení provádění stavby stavbyvedoucím. Dále je povinen zabezpečit, aby práce na stavbě, k jejichž provádění je předepsáno zvláštní oprávnění, vykonávaly jen osoby, které jsou držiteli takového oprávnění.
3. Stavebník oznámí stavebnímu úřadu termín zahájení stavby, název a sídlo stavebního podnikatele, který bude stavbu provádět a stavbyvedoucího včetně kontaktních údajů, a to min. 7 dnů před zahájením stavby.

4. Stávající inženýrské sítě, technické objekty a dopravní infrastruktura musí být chráněny. Před zahájením prací na stavebních objektech, zajistí žadatel fyzické vytyčení tras správci, kterým bude rovněž nahlášeno každé odkryté podzemního vedení. Příslušný správce musí být rovněž přizván ke kontrole neporušenosti před záhozem.

5. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska EIA Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství č. j. 038499/2025/KUSK, ze dne 16. 10. 2025:

Zásady organizace výstavby

a) Pro omezení prašnosti bude realizace stavebních prací prováděna v souladu s metodickým pokynem Ministerstva životního prostředí, odboru ochrany ovzduší „ke stanovování podmínek k omezení emisí ze stavebních strojů a z dalších stavebních činností“, především:
   - Materiály, u nichž je vysoké riziko prášení, musí být uloženy ve vhodných uzavíratelných obalech nebo musí být skladovány nejlépe v krytých prostorech. Důležité je jejich co nejrychlejší zpracování. Nepotřebné zbytky se musí co nejdříve odvézt ze staveniště.
   - Při nakládce a vykládce minimalizovat spádové výšky.
   - U déle trvajících staveb neprovádět odkrývku celého povrchu najednou.
   - Odkryté suché a sypké plochy a deponie skrápět (zvlhčovat), a to zejména při větrném
   - počasí (např. překračuje-li rychlost větru 5 m/s).
   - Plochy, které jsou určené k následným vegetačním úpravám, osázet co nejdříve po dokončení prací tak, aby nová vegetace byla co nejrychleji půdokryvná. Tam, kde není možné vysadit vegetaci, požadovat použití jutového plátna, mulče, či aplikaci jiných řešení pro zvýšení soudržnosti povrchu. Plochy určené k následnému zpevnění (chodníky, komunikace apod.) dočasně zhutnit.
   - Instalovat čistící systém nebo zavést postupy čištění při výjezdu ze staveniště v prostoru napojení na veřejné komunikace tak, aby se zamezilo znečištění komunikace staveništní technikou.
   - Provádět čištění staveništních ploch a staveništních komunikací.
   - Provádět pravidelně kontrolu technického stavu strojní techniky a podmínky na staveništi (technický stav hrazení, povětrnostní podmínky, dostupnost protiprašných opatření) před zahájením jednotlivých etap stavebních prací.
   - Redukovat volnoběhy nákladních automobilů a stavebních strojů na minimum.

b) Veřejné komunikace v okolí staveniště nesmí být poškozeny, dodavatel stavebních prací zajistí jejich pravidelnou kontrolu a v případě znečištění jejich neprodlenou očistu. Veřejné komunikace musí zůstat v průběhu výstavby trvale průjezdné.

c) Hlukově významné stavební práce včetně stavební dopravy nebudou prováděny v noční době (22:00-6:00 hodin) ani v časném ranním a pozdním večerním období (6:00-7:00, 21:00- 22:00 hodin).

d) V případě nasazení významně vyššího počtu stavebních mechanismů (možná kumulace účinků) budou práce organizovány tak, aby nedocházelo k jejich souběžnému provozu a nežádoucí kumulaci vlivů, bude

optimalizováno jejich časové nasazení v průběhu pracovní doby dle předem odsouhlaseného harmonogramu, případně budou přijata technická opatření pro snížení hluku a prašnosti (mobilní protihlukové zábrany, zkrápění prašných povrchů).

e) Na plochách staveniště nebudou skladovány látky závadné vodám ani pohonné hmoty nad rámec potřebného množství. Látky závadné vodám budou skladovány v prostorech k tomuto účelu vyhrazených, zabezpečených proti úniku do půdy nebo vod (např. nad záchytnými vanami).

f) Doplňování pohonných hmot a provozních kapalin do stavebních mechanismů bude prováděno na vodohospodářsky zabezpečených plochách, případně budou používány záchytné vany pro zachycení eventuálních úkapů a drobných úniků.

g) Pro potřeby fáze realizace bude zpracován plán opatření pro případ vzniku havarijní situace (např. úniku závadných látek). Na staveništi budou k dispozici prostředky pro likvidaci případných úniků a bude smluvně zajištěna specializovaná firma pro řešení případného havarijního zásahu.

h) Vytěžená zemina (mimo části ornice a podorničí) bude v maximální míře využita pro terénní úpravy v území. Ornice a podorničí bude využita v souladu s podmínkami souhlasu o odnětí půdy ZPF.

i) Vzniklé odpady v průběhu výstavby budou přechodně shromažďovány v odpovídajících shromažďovacích místech vybavených kontejnery a nádobami umožňující shromažďování dle druhů budou k finálnímu využití či zneškodnění předávány pouze oprávněným osobám.

j) Po dobu realizace záměru bude smluvně zajištěn biologický dozor stavby autorizovanou osobou ve smyslu § 67 zákona o ochraně přírody a krajiny.

k) Před zahájením realizace záměru budou přijata opatření, které minimalizují negativní ovlivnění vodního toku Černávka a jejích břehových porostů, a sice stanovením dostatečných odstupových vzdáleností. Odstupové vzdálenosti budou stanoveny ve spolupráci s biologickým dozorem stavby.

l) Stavební práce, při kterých bude významně dotčeno stávající přírodní prostředí (kácení, skrývka), je třeba realizovat mimo období reprodukce většiny živočišných druhů.

<u>Podmínky pro fázi provozu záměru</u>

m) Vyhodnotit případná rizika plynoucí z pozice záměru v zóně havarijního plánování ACHP Kralupy a případně navrhnout adekvátní opatření k jejich eliminaci či minimalizaci.

n) Zachování prostupnosti území – Území průmyslového areálu nebude oploceno, případně při nutnosti oplocení v rámci areálu bude toto oplocení umožňovat průchodnost areálu, bude realizováno ve vazbě na každý objekt samostatně (pouze kolem zásobovacích dvorů s napojením na příslušnou halu.

o) Kosení trávníků na nezpevněných plochách v jihovýchodní části areálu v návaznosti na území vodního toku bude prováděno 1-2x ročně vždy po odkvětu a vysemenění rostlin, plochy budou koseny fázově tak, aby byl postupně vybudován přírodní biotop ovsíkové louky.

p) Bude prováděna pravidelná údržba a případně náhrada areálové zeleně, zejména v tříletém období po provedení výsadby – kontrola a úprava stromového a keřového patra, dosadba uhynulých jedinců, zálivka v době sucha…atd.

q) Areál bude vybaven prostředky k zachycení a odstranění havarijních úniků vodám nebezpečných látek, v případě havárie bude zabráněno jejich vniknutí do kanalizace.

r) Parkoviště, manipulační plochy a obslužné komunikace budou udržovány v čistotě (zejména na podzim bude včas odstraňováno spadané listí či jiná organická hmota).

s) V zimním období bude omezena údržba povrchů solením (v únosné míře bezpečnosti) a nahrazena mechanickou údržbou (včasné odhrabování či odmetání sněhu) s ohledem na snížení solnosti odváděných srážkových vod.

6. Budou dodrženy podmínky jednotného environmentálního stanoviska (JES) Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství č. j. 059876/2026/KUSK ze dne 2. 6. 2026:

- vytěžená zemina bude využita v místě stavby pro terénní úpravy nebo předána oprávněné osobě.
- Parkování a stání všech dopravních vozidel bude řešeno směrem k výjezdu z areálu tak, aby v případě potřeby evakuace bylo umožněno okamžité opuštění ohrožených prostor.
- Všechny osoby zdržující se v prostorách záměru budou v rámci realizace záměru a následného užívání prokazatelně seznámeny s účinky následků závažné havárie objektů SYNTHOS Kralupy a.s. a „*Jednotka Rafinérie Kralupy*“ a současně i s informací určenou veřejnosti v zóně havarijního plánování „*Areálu chemických výrob Kralupy*“.

7. Budou dodrženy podmínky závazného stanoviska k odnětí ze ZPF Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství č. j. 156749/2023/KUSK ze dne 3. 1. 2024:

- Podle ustanovení § 8 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF a ustanovení § 14 odst. 4 a 5 vyhlášky č. 271/2019 Sb., kterou se provádějí některé podrobnosti zákona o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“), se stanovuje povinnost skrývky kulturních vrstev půdy (orniční a podorničí) v mocnosti ornice 0,30 – 0,50 m a podorničí 0,20 m na celkové ploše 2,4942 ha o objemu ornice 11.153 m^3 a podorničí cca 2.490 m^3. Část skrývky v množství cca 3.058 m3 (podorničí o objemu 2.490 m^3 a ornice o objemu 568 m^3) bude využita pro sadové úpravy v tloušťce 0,15 m. Zbývající množství skrývky 10.585 m^3 bude uložena (rozprostřena) na pozemky:
  - parc. č. 763/18 v k. ú. Černuc vedených v katastru nemovitostí v druhu pozemku orná půda, za účelem jejich zúrodnění. Souhlas vlastníka výše uvedených pozemků o uložení ornice od pana Ing. Jaroslavem Haškovcem přiložen k žádosti o odnětí.
  - parc. č. 227/23 v k. ú. Zlosyň a parc. č. 766 a 775 v k. ú. Úžice u Kralup nad Vltavou.
  - Části pozemků, na kterých se má ukládat skrývka kulturních vrstev půdy parc. č. 227/23 v k. ú. Zlosyň, parc. č. 766 a 775 v k. ú. Úžice u Kralup nad Vltavou, se nachází kvalitní půda zařazená do II. (1.06.00) a III. (1.06.12) třída ochrany. Na částech pozemků nebude ukládána skrývka kulturních vrstev půdy.

- Přemístění na místo určení a rozhrnutí skrytých vrstev půdy bude v souladu s ustanovením § 14 vyhlášky provedeno na náklad toho, v jehož zájmu byl vydán souhlas k odnětí zemědělské půdy ze ZPF. Žadatel rovněž zajistí ochranu deponovaných skrytých vrstev před znehodnocením a ztrátami a jejich řádné ošetřování. O činnostech souvisejících se skrývkou, přemístěním, uložením, ochranou a ošetřováním skrývaných kulturních vrstev půdy vede žadatel pracovní deník.

- Hranice odnětí zemědělské půdy ze ZPF bude před započetím prací vytyčena v terénu. Realizací záměru nedojde k poškození okolní zemědělské půdy, k narušení organizačního uspořádání okolních zemědělských pozemků ani k omezení jejich přístupnosti.
- Žadatel, který nabývá práva vyplývající z tohoto souhlasu, je povinen plnit podmínky v něm obsažené ode dne, kdy nabude právní moci rozhodnutí vydané podle zvláštních předpisů, kterých je souhlas součástí.
- Povinný k platbě odvodů doručí orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech a orgánu ochrany ZPF, který vydal souhlas s odnětím, kopii pravomocného rozhodnutí, pro které je souhlas s odnětím podkladem, a to do 6 měsíců ode dne nabytí právní moci. Zároveň písemně oznámí orgánu ochrany ZPF příslušnému k vydání rozhodnutí o odvodech zahájení realizace záměru, nejpozději 15 dnů před vlastním zahájením.
- Opatření pro zadržování vody v krajině je součástí dokumentace stavby, kde je navržen systém likvidace srážkových vod vsakováním dle platné normy ČSN 75 9010 „Vsakovací zařízení srážkových vod“, která stanovuje podmínky pro vsakování srážkových vod.

8. Budou dodrženy podmínky uvedené ve vyjádření Krajské správy a údržby silnic Středočeského kraje p. o. ze dne 4. 1. 2026, č. j. 7126/KSUS/MHT/BEN:

- Záměr bude realizován výlučně na pozemcích žadatele, bez zásahu do pozemků, staveb ve vlastnictví Středočeského kraje a ochranného pásma silnice II. třídy.
- Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bude ze stávající napojení.
- Stavební materiál a technika nebudou skládány a ukládány na silnici v naší správě.
- Silnice v naší správě nebude využívána pro parkování vozidel zásobujících stavbu.
- Při provádění prací nebude docházet k znečištění silnice v naší správě a nesmí být ohrožena plynulost a bezpečnost silničního provozu.

9. Budou dodrženy podmínky vyjádření Krajského ředitelství policie Středočeského kraje, dopravní inspektorát, územní odbor Mělník ze dne 8. 1. 2026, č. j. KRPS-4243/ČJ-2026-010606:

- Stavebně technické řešení komunikací musí odpovídat platným ČSN a být prověřeno vlečnými křivkami pro největší předpokládaná vozidla.
- Rozhledové poměry křižovatek a sjezdů musí být v souladu s ČSN 73 6110 a ČSN 73 6102.
- Musí být splněny požadavky na bezbariérové užívání staveb dle ČSN 73 4001, zejména vodicí linie, signální a varovné pásy a přípustné sklony.

- Parkovací stání musí být navržena podle ČSN 73 6056 (rozměry, počet, označení apod.).
- Osvětlení, odvodnění a podélné i příčné sklony musí odpovídat platným ČSN.
- Pevné překážky mohou být umístěny nejméně 0,5 m od okraje komunikace.
- Chodníky musí být v souladu s ČSN 73 6110 a musí umožnit volný průchod chodců v šířce minimálně 1,5 m.
- U míst pro přecházení musí být zajištěny předepsané rozhledové podmínky.
- Při realizaci stavby nesmí docházet ke znečišťování pozemních komunikací.
- Použité technologie mají co nejméně omezovat provoz na pozemních komunikacích.

Podmínky k místní úpravě provozu

- Navržené dopravní značky **IJ 7** budou nahrazeny značkami **IP 12 se symbolem elektromobilu a dodatkovou tabulkou E13 „Pouze dobíjení“** podle vyhlášky č. 205/2025 Sb.
- Veškeré dopravní značení a zařízení musí být provedeno v souladu s vyhláškou č. 294/2015 Sb., v reflexním provedení, základní velikosti a dle ČSN EN 12899-1; umístění musí odpovídat zejména TP 65 a TP 133.
- Pokud stavba zasáhne do pozemní komunikace, musí být stanovena přechodná úprava provozu příslušným správním úřadem po předchozím písemném stanovisku Dopravního inspektorátu Mělník.

10. Stavba bude dokončena do 2 let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

11. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

III. Podle § 237 odst. 4 stavebního zákona se stanovuje zkušební provoz na dobu 1 roku.

- Stavebník je povinen písemně oznámit stavebnímu úřadu dokončení stavby a zahájení zkušebního provozu.
- Po skončení zkušebního provozu předloží stavebník vyjádření, závazné stanovisko nebo rozhodnutí dotčeného orgánu – Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

CTPark Prague North III, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín

O d ů v o d n ě n í

Dne 22. 6. 2026 podal stavebník žádost o povolení výše uvedené stavby, uvedeným dnem bylo v souladu s ustanovením § 44 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), zahájeno řízení o povolení záměru.

Žádost obsahuje veškeré náležitosti, které upravuje § 184 stavebního zákona, tj. základní údaje o záměru, jeho rozsahu a účelu, způsobu a době provádění, identifikační údaje o pozemku a o stavbě, na nichž se má záměr uskutečnit, závazná stanoviska, popřípadě rozhodnutí a vyjádření dotčených orgánů, vyjádření vlastníků veřejné dopravní nebo technické infrastruktury, dokumentaci pro povolení záměru zpracovanou v souladu s přílohou č. 1 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění pozdějších předpisů. K žádosti byla připojena tato závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů, stanoviska a vyjádření vlastníků, resp. správců dopravní a technické infrastruktury:

- Závazné stanovisko k posouzení vlivů záměru na životní prostředí (EIA) Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 16. 10. 2025, č. j. 038499/2025/KUSK
- Závazné (verifikační) stanovisko k ověření změn záměru Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 9. 9. 2026, č. j. 130902/2026/KUSK
- Jednotné environmentální stanovisko (JES) Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 17. 4. 2026, č. j. 001309/2026/KUSK
- Závazné stanovisko HZS Středočeského kraje, územní odbor Mělník ze dne 21. 1. 2026, č. j. HSKL-288-3/2026-ME
- Závazné stanovisko KHS Středočeského kraje se sídlem v Praze ze dne 4. 5. 2026, č. j. KHSSC31526/2026
- Vyjádření Státního úřadu inspekce práce ze dne 21. 1. 2026, č. j. 31695/4.42/25-2
- Vyjádření PČR dopravní inspektorát Mělník ze dne 8. 1. 2026, č. j. KRPS-4243/ČJ-2026-010606
- Vyjádření KSÚS p. o. ze dne 4. 1. 2026, č. j. 7126/25/KSUS/MHT/BEN
- závazného stanovisko k odnětí ze ZPF Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství č. j. 156749/2023/KUSK ze dne 3. 1. 2024

Stavební úřad přezkoumal žádost podle § 184 stavebního zákona, a proto přistoupil ke stanovení okruhu účastníků řízení.

Stavební úřad se v rámci vedeného řízení zabýval otázkou stanovení okruhu účastníků řízení ve smyslu § 182 stavebního zákona. V řízení bylo zkoumáno, zda mohou být přímo dotčena práva osob, která vyplývají z vlastnictví pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo těch, kdo mají jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě včetně obce, na jejímž území má být záměr

uskutečněn, v rozsahu její samostatné působnosti. Dále bylo zkoumáno, zda rozhodnutím o povolení záměru mohou být přímo dotčena práva osob, která vyplývají z vlastnictví nebo jiného věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům, včetně osob, o kterých tak stanoví jiný zákon. Vlastnické právo k dotčeným pozemkům a informace z katastru nemovitostí pro dotčené pozemky stavbou si stavební úřad pořizoval a ověřoval prostřednictvím veřejně přístupné aplikace – dálkovým přístupem k údajům katastru nemovitostí na webové stránce https://katastr.cuck.cz/ před vyrozuměním zahájení řízení a s následnou kontrolou v průběhu řízení před vydáním povolení záměru stavby.

Při stanovení okruhu účastníků řízení s ohledem možného dotčení jejich práv, vycházel stavební úřad zejména z rozsahu povolované stavby, odstupů stavby od hranic pozemků a staveb na nich, možnostech a způsobu zásobování stavby materiálem, a možných negativních vlivů provádění stavby na sousední pozemky a stavby (např. prašnost, hlučnost, nutnost provedení stavby ze sousedního pozemku apod.), možných vlivů realizované stavby na sousední pozemky a stavby včetně dotčení stávajících sítí technické a dopravní infrastruktury.

Navrhovaný záměr vlastníkům či uživatelům dalších okolních pozemků v sousedství nebude bránit ve výkonu jejich vlastnického či jiného věcného práva. Vlastnická práva k pozemkům byla stavebním úřadem ověřena v katastru nemovitostí.

Stavební úřad při stanovení okruhu účastníků řízení vycházel zejména z předloženého snímku pozemkové mapy a výpisu z katastru nemovitostí. Okruh účastníků řízení byl v souladu s § 182 stavebního zákona vymezen následovně:

a) stavebník:

CTPark Prague North III, spol. s r.o., zastoupení REINKA s.r.o.

b) obec, na jejímž území má být záměr uskutečněn:

Obec Chvatěruby, Obec Úžice

c) vlastník pozemku nebo stavby, na kterých má být záměr uskutečněn, nebo ten, kdo má jiné věcné právo k tomuto pozemku nebo stavbě:

CETIN a. s., ČEZ Distribuce a. s.

d) osoby, jejichž vlastnické nebo jiné věcné právo k sousedním stavbám nebo sousedním pozemkům může být rozhodnutím o povolení záměru přímo dotčeno:

parc. č. 171/1, 171/12, 171/13, 171/14, 171/22, 171/23, 171/24, 221, 222/3 v katastrálním území Chvatěruby, parc. č. 74/1, 74/15, 75/2, 80, 83, 87, 88, 91/1, 92, 94, 95, 98, 99, 100, 103, 104 v katastrálním území Úžice u Kralup nad Vltavou, parc. č. 148/11, 148/16 v katastrálním území Zlosyň

e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon

Povodí Labe, Povodí Vltavy, AERO Vodochody AEROSPACE a.s., Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, České Radiokomunikace a.s., Středočeské vodárny, a.s., Vodárny Kladno - Mělník, a.s., Archeologický ústav AV ČR, Praha,

Uvedené řízení je současně navazujícím řízení ve smyslu § 9b zákona č. 100/2001 Sb., zákon o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů.

Informace o podmínkách zapojení veřejnosti do řízení podle § 9c odst. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a podle zvláštních právních předpisů, kterými se rozumí především informace o lhůtě pro uplatnění připomínek veřejnosti k záměru a o případných důsledcích zmeškání takové lhůty, informace o tom, zda a případně v jaké lhůtě může veřejnost nahlížet do podkladů rozhodnutí, o dotčených orgánech a informace o možnostech dotčené veřejnosti účastnit se navazujícího řízení podle § 9c odst. 3 a 4 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, byla zveřejněna samostatnou písemností na úřední desce krajského úřadu pod č. j. 090529/2026/KUSK ze dne 26. 6. 2026.

Stavební úřad opatřením č. j. 090527/2026/KUSK ze dne 26. 6. 2026 oznámil zahájení řízení známým účastníkům řízení a dotčeným orgánům. Současně podle ustanovení § 189 odst. 1 stavebního zákona upustil od ohledání na místě a ústního jednání, protože jsou mu dobře známy poměry v území a žádost poskytuje dostatečný podklad pro posouzení záměru, a stanovil, že ve lhůtě do 15 dnů od doručení tohoto oznámení mohou účastníci řízení uplatnit své námitky a dotčené orgány svá závazná stanoviska.

Jelikož se jedná o řízení s velkým počtem účastníků, vyrozumění o zahájení řízení bylo doručováno veřejnou vyhláškou. Současně bylo jednotlivě vyrozumění o zahájení řízení doručováno pouze účastníkům řízení podle § 182 písm. c) stavebního zákona, žadateli, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům. Současně stavební úřad poučil účastníky řízení, že veškeré ostatní písemnosti budou doručovány jednotlivě pouze stavebníkovi, obci, na jejímž území má být záměr uskutečněn, a dotčeným orgánům s tím, že ostatním účastníkům řízení bude doručováno veřejnou vyhláškou.

a) soulad záměru s územně plánovací dokumentací

<u>Územní plán obec Chvatěruby</u>

Záměr je umístěn v ploše se způsobem využití výroba a skladování.

Plocha záměru v KÚ Chvatěruby – 23 063,67 m^2.

Zastavěná + zpevněná plocha – 2 304,81 m^2 = 10,0% < 75% - podmínka splněna.

Zeleň – 20 758, 86 m^2 = 90% > 25% - podmínka splněna.

Stavba logistického areálu je plně v souladu s vymezeným funkčním využitím.

Záměr je v souladu s platným ÚP Chvatěruby.

Územní plán obec Úžice

Záměr je umístěn v ploše se způsobem využití výroba a skladování.

Plocha záměru v KÚ Úžice – 258 442,82 m^2.

Zastavěná + zpevněná plocha – 172 905,4 m^2 = 66,9% < 70% - podmínka splněna.

Zeleň – 85 537,42 = 33,1% > 30% - podmínka splněna.

Výška staveb areálu v k. ú. obce Úžice je max. 14 m nad převládající úroveň přilehlého upraveného terénu. Výška atiky 14,0 m. – podmínka splněna.

Záměr je v souladu s platným územním plánem.

b) požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Při přezkoumávání projektové dokumentace vycházel stavební úřad s § 162 stavebního zákona kde je zakotveno, že projektant je při projektové činnosti povinen respektovat veřejné zájmy chráněné na základě tohoto nebo jiného právního předpisu, požadavky vyplývající z cílů a úkolů územního plánování a požadavky na výstavbu a jednat v součinnosti s dotčenými orgány a projektovou dokumentaci zpracovat v souladu s právními předpisy. Projektant tak odpovídá za správnost, celistvost, úplnost a bezpečnost stavby provedené podle jím zpracované dokumentace a proveditelnost stavby, podle této dokumentace, jakož i za technickou a ekonomickou úroveň projektu technologického zařízení, včetně vlivů na životní prostředí. Navrhovaná stavba je rovněž v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, zejména pak s obecnými technickými požadavky včetně příslušných technických norem a předpisů, které se vztahují na tuto stavbu. Touto otázkou se stavební úřad zabýval a dospěl k závěru, že tomu tak je. Všechny její části tedy zpracovaly či autorizovaly oprávněné osoby, disponující autorizací v konkrétních jimi zpracovávaných oblastech, a v tomto ohledu tedy byla předložená projektová dokumentace stavebním úřadem posouzena jako vyhovující zákonným podmínkám.

c) požadavky jiných právních předpisů chránících dotčené veřejné zájmy

Stavební úřad dále vyhodnotil záměr i s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů a musí konstatovat, že ze všech doložených platných závazných stanovisek a posouzení vyplývá, že dopady povolované stavby v území při hodnocení a poměření ve vzájemných souvislostech vyhovují zákonným požadavkům, které jsou dotčenými orgány chráněny podle zvláštních právních předpisů. Předložená vyjádření, stanoviska, rozhodnutí a jiná opatření dotčených orgánů uplatněná v řízení byla souhlasná a vzájemně si neodporovala. Uskutečněním stavby nebo jejím užíváním tak nejsou ohroženy zájmy chráněné zákonem o pozemních komunikacích,

prováděcími vyhláškami k tomuto zákonu, stavebním zákonem, předpisy vydanými k jeho provádění a dalšími zvláštními předpisy zejména na úseku ochrany životního prostředí. Požadavky dotčených orgánů, které nebyly zapracovány do předložené projektové dokumentace, a které se vztahovaly na povolovanou stavbu předmětným povolením, stanovil stavební úřad v podmínkách pro provedení stavby. K žádosti byla doložená výše uvedená závazná stanoviska a stanoviska dotčených orgánů. Stavební úřad zkoordinoval podmínky předložených závazných stanovisek a vyjádření dotčených orgánů vyžadovaných zvláštními předpisy a zahrnul je do podmínek rozhodnutí.

d) požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu

Předložený stavební záměr je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní nebo technickou infrastrukturu k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, neboť vlastníci veřejné dopravní nebo technické infrastruktury vydali k záměru souhlasná vyjádření.

Vypořádání s návrhy a námitkami účastníků:

- v provedeném řízení nebyly uplatněny námitky účastníků

Vyhodnocení připomínek veřejnosti:

- v provedeném řízení nebyly uplatněny připomínky veřejnosti

Stavební úřad rozhodl, jak je uvedeno ve výroku rozhodnutí, za použití ustanovení právních předpisů ve výroku uvedených.

P o u č e n í

Proti tomuto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů ode dne jeho oznámení k Ministerstvu pro místní rozvoj ČR **podáním u zdejšího správního orgánu.**

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka. Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřípustné.

Toto rozhodnutí stavebního úřadu je titulem veřejnoprávním a nenahrazuje povinnosti stavebníka ve věcech občanskoprávních, zejména dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Stavba nesmí být zahájena, dokud rozhodnutí nenabude právní moci. Povolení stavby pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Mgr. Tomáš Brunclík
odborný referent

Poplatek:

Správní poplatek podle zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích položky 18 odst. 1 písm. c) ve výši 9000 Kč byl zaplacen.

Rozdělovník:

účastníci řízení jednotlivě:

REINKA s.r.o., IDDS: nmyh54k

sídlo: Štefánikovo náměstí č.p. 1702/18, 430 01 Chomutov 1

zastoupení pro: CTPark Prague North III, spol. s r.o., CTPark Humpolec 1571, 396 01 Humpolec

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

sídlo: Českomoravská č.p. 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

sídlo: Teplická č.p. 874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02 Děčín 2

OBEC CHVATĚRUBY, IDDS: 4kvbnfh

sídlo: Chvatěruby č.p. 230, 278 01 Kralupy nad Vltavou 1

Obec Úžice, IDDS: mq5a7ph

sídlo: Nádražní č.p. 200, 277 45 Úžice u Kralup nad Vltavou

Povodí Labe, státní podnik, IDDS: dbyt8g2

sídlo: Víta Nejedlého č.p. 951/8, Slezské Předměstí, 500 03 Hradec Králové 3

Povodí Vltavy, státní podnik, závod Dolní Vltava, IDDS: gg4t8hf

sídlo: Grafická č.p. 429/36, 150 00 Praha 5-Smíchov

AERO Vodochody AEROSPACE a.s., IDDS: 43s73eh

sídlo: U Letiště č.p. 374, Dolínek, 250 70 Odolena Voda

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, IDDS: a6ejgmx

sídlo: Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5-Smíchov

České Radiokomunikace a.s., IDDS: g74ug4f

sídlo: Skokanská č.p. 2117/1, Praha 6-Břevnov, 169 00 Praha 69

Středočeské vodárny, a.s., IDDS: qztgg8d

sídlo: U vodojemu č.p. 3085, 272 01 Kladno 1

Vodárny Kladno - Mělník, a.s., IDDS: vp4gxsz

sídlo: U vodojemu č.p. 3085, 272 01 Kladno 1

Archeologický ústav AV ČR, Praha, IDDS: eaig3gd

místo podnikání: Nad olšinami č.p. 448/3, 100 00 Praha 10-Strašnice

dotčené správní úřady

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství - dotčený orgán, IDDS: keebyyf

sídlo: Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5-Smíchov

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, územní odbor Mělník, IDDS: dz4aa73

sídlo: č.p. 7, ,

Státní úřad inspekce práce, Oblastní inspektorát práce pro Středočeský kraj, IDDS: cmwaazf

sídlo: Kolářská č.p. 451/13, Město, 746 01 Opava 1

Úřad pro civilní letectví, IDDS: v8gaaz5

sídlo: K letišti č.p. 1149/23, Praha 6-Ruzyně, 161 00 Praha 614

Ministerstvo obrany, Agentura hospodaření s nemovitým majetkem, IDDS: hjyaavk

sídlo: Tychonova č.p. 221/1, 160 00 Praha 6-Hradčany

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, IDDS: hhcai8e

sídlo: Dittrichova č.p. 329/17, 120 00 Praha 2-Nové Město

hlavní projektant

Ing. Jan Los, IDDS: n89pg5b

místo podnikání: Klíšská č.p. 417, 400 01 Ústí nad Labem 1

ostatní

Krajský úřad Středočeského kraje, úřední deska, Zborovská č.p. 81/11, 150 00 Praha 5-Smíchov

Toto rozhodnutí musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: ..... Sejmuto dne: .....

Razítko, podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí rozhodnutí.