

V Praze dne: 6.5.2026  
Spisová značka: SZ 028632/2026/KUSK ÚPS/BrT  
Č. j.: 062676/2026/KUSK  
Vyřizuje: Bc. 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 20. 2. 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 - Jižní dopravní napojení r 01**"

záměr č. Z/2025/221019

(dále jen "stavba") na pozemcích st. p. 546 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 171/13 (orná půda), parc. č. 171/14 (orná půda), parc. č. 171/15 (orná půda), parc. č. 171/16 (orná půda), parc. č. 171/17 (orná půda), parc. č. 171/18 (orná půda), parc. č. 221 (ostatní plocha) v katastrálním území Chvatěruby, parc. č. 75/1 (orná půda), parc. č. 76 (orná půda), parc. č. 80 (orná půda), parc. č. 83 (orná půda), parc. č. 88 (orná půda), parc. č. 484 (orná půda) v katastrálním území Úžice u Kralup nad Vltavou.

### **Druh, účel umístěvané stavby a určení prostorového řešení:**

- Projektová dokumentace řeší nové jižní dopravní napojení areálu CTPark Prague North. Záměrem investora je rozšíření dopravy směřující do a z areálu a rozdělení parku na severní a jižní část. Severní část je již napojena stávajícím sjezdem pro haly POU a POCH. Nově řešený jižní vjezd bude sloužit pro zbytek parku. Halu SVU, a plánovanou halu SVCH a parkovací dům. Stávající silnice II/608 šířky 7,5 m bude v délce 278 m rozšířena o cca 3,5 m, aby mohl být vložen levý odbočovací pruh pro odbočení do areálu ze severu (ze směru Kralupy n. Vltavou). Součástí záměru je i přeložka podzemního vedení VN, které z části vede v prostoru budoucího rozšíření komunikace.

## **Popis navrženého stavebně technického a konstrukčního řešení**

### SO 01 – dopravní řešení

V rámci stavby je navrženo nové napojení nové areálové komunikace pomocí nové stykové křižovatky na stávající silnici II/608 včetně nezbytného rozšíření stávající silnice. Trasa silnice zůstane zachována, rozšíření asfaltbetonové vozovky bude o 3,5m pro umožnění vložení levých odbočovacích pruhů. Nová komunikace směřující do budoucího areálu je navržena v šířce 10,5 m. Odvodnění zpevněných ploch zůstane zachováno dle stávajícího stavu.

### SO 02 – přeložka VN ČEZ

Podél komunikace II. třídy č. 608 v obci Chvatěruby je vedeno stávající 3 × kabelové vedení VN typu 3×1×240 AXEKVCE a trubka HDPE oranžová 32/27. Vzhledem k související akci „CTPark Prague North – Jižní dopravní napojení“, dojde k úpravám na této komunikaci (přidání sjezdů a odbočovacích pruhů), které způsobují nutnost provedení přeložky 3 × kabelového vedení VN.

Přeložka 2 × kabelových vedení VN bude provedena v rozsahu od stávajících kabelových spojek VN (typ XS13 a XS19) na pozemku p. č. 171/13 až na pozemek p. č. 171/24, kde jsou opět kabelové spojky těchto vedení (typ XS7 a XS10), a to novými kabely VN stejného typu jako původní kabelové vedení.

Třetí kabelové vedení VN a trubka HDPE budou přeloženy od spojky VN typu XS15 na pozemku p. č. 171/13 až do stávající TS ME\_0658 na pozemku č. st. 546, a to novým kabelem VN stejného typu jako původní kabelové vedení a novou trubkou HDPE červenou bez pruhu 40/33. Nove průběhy kabelových vedení mezi těmito místy napojení budou respektovat úpravy komunikace č. 608 a i v novém stavu půjdou v jejím souběhu. Nove křížení nastane na pozemku č. 171/14 s nově plánovaným sjezdem z komunikace č. 608. Toto křížení bude provedeno protlakem (chráničky 3 × o 200 mm, délka protlaku 11 m). Přeložené vedení bude v celé své délce chráněno proti mechanickému poškození uložením do chrániček D200 a po 50 m délky dojde k rozdělení chrániček betonovým žlabem o délce 3 m.

Stávající úseky kabelových vedení, které budou nahrazeny přeložkou, budou odštíhnuty, zataveny a ponechány v zemi pod vozovkou. Z pohledu demontáže vedení dojde pouze k demontáži úseku trasy o délce 11 m od stávající TS ME\_0658 v stávající trase kabelového vedení. Dále budou demontovány stávající kabelové spojky na začátku i konci překládaného úseku (celkem 5 ks).

## **II. Stanoví podmínky pro provedení stavby:**

1. Stavba bude provedena podle projektové dokumentace ID SR00X01P00CG, 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 správcí, kterým bude rovněž nahlášeno každé odkryté podzemního vedení. Příslušný správce musí být rovněž přizván ke kontrole neporušenosti před záhozem.
5. **Pokud bude nutné kácení dřevin dle výroku III. tohoto rozhodnutí provádět mimo toto období vegetačního klidu (od 1 listopadu do 31. března příslušného roku), musí být před zahájením prací odborně způsobilou osobou ověřeno, že se na dřevinách nevyskytují hnízdicí ptáci, netopýři ani jiné druhy podléhající zvláštní ochraně. Kácení je možné provést pouze v případě, že jejich výskyt bude vyloučen. Tuto skutečnost doloží stavebník společně se splněním povinností uvedené výše v bodu 3. – oznámení zahájení stavby. Bez splnění povinností stanovené bodem 5. nelze stavbu zahájit.**
6. 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) Doplnění 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.

Podmínky pro fázi provozu záměru

- 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, závlivka 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.

7. Budou dodrženy podmínky obsažené ve vyjádření správce pozemní komunikace KSÚS Středočeského kraje ze dne 28. 9. 2025, č. j. 6082/25/KSUS/MHT/BEN:

- a) Stavba bude provedena dle schválené projektové dokumentace a tohoto vyjádření.
- b) Zástupce správce silnici bude zván ke kontrole prováděných prací (vytýčení, výkopy, zásypy, obnovy apod.) a k předepsaným zkouškám. Zhotovitel bude provádět průběžnou fotodokumentaci.
- c) Žadatel na své náklady zajistí případné přeložky stávajících sítí technické infrastruktury mimo budoucí komunikaci včetně pomocných pozemků.
- d) KSUS SK jako správce silnice upozorňuje, že nebude v budoucnu řešit hlukové limity obtěžující uživatele domů dané lokality. Investor/stavebník si je vědom všech možných negativních vlivů (hluku) ze silnice II/608 a nebude požadovat od KSÚS jakékoliv kompenzace či jakákoliv protihluková a jiná opatření, která by vzniklou situaci v budoucnu řešila. Investor/stavebník na své náklady zajistí taková opatření, aby nedocházelo k překročení hygienického limitu hluku.
- e) Záměr bude realizován:
  - Zhotovitelem stavby II/608 hr.hl.m. Praha – Veltrusy II/101 I. etapa II. část na náklady žadatele, za předpokladu splnění legislativních podmínek.
  - Žadatelem po konci záruky a doby udržitelnosti stavby II/608 hr.hl.m. Praha – Veltrusy II/101 I. etapa II. část na náklady žadatele při splnění níže uvedených podmínek správce silnic KSUS SK p.o..

- f) Dopravní napojení skladového areálu odbočovacím/připojovacím pruhem na silnici II/608, bude provedeno dle předložené a schválené upravené projektové dokumentace (06/2025) na náklady investora v soulad s TP 170 Navrhování pozemních komunikací. Stavebník bude předkládat k odsouhlasení případně další stupně projektové dokumentace.
- g) Napojení na silnici č. II/608 bude splňovat podmínky dané § 11, odst. 1) vyhlášky č. 104/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, zvláště podmínky dané závaznou ČSN 73 61 02 a doporučenými ČSN 73 61 01 a ČSN 73 61 10.
- h) Rozšíření komunikace pro odbočovací/připojovací pruh bude provedeno zazuběním konstrukce vozovky ve zhutněných vrstvách (zkouška v rozsahu dle platných norem za přítomnosti zástupce KSUS). Protokol o výsledku zkoušek bude předložen správci silnice před položením konstrukčních vrstev a krytu vozovky. Zkoušku provede odborná nezávislá firma za účasti zástupce KSUS SK.
- i) K propojení živičných vrstev komunikace bude v zazubění využita geomříž do asfaltových povrchů. Obnova obrusné vrstvy komunikace II/608, bude provedena v plné šíři silničního profilu dotčeného úseku stavbou (Přesný rozsah oprav bude určen správcem silnice po dokončení stavby).
- j) Stavební uspořádání bude zabraňovat stékání srážkových vod na komunikaci v naší správě, jejímu znečišťování a v zimním období nebude vytvářet překážku při provádění zimní údržby.
- k) Vzniklá křižovatka se silnicí č. II/608 bude osazena novým svislým a vodorovným (v provedení plast) dopravním značením, schváleným Policií ČR, které si zajistí investor na své náklady.
- l) Stavební práce podle § 25 odst. 6 písm. c) bod 3, zákona č. 13/1997 Sb. budou prováděny za podmínek uvedených ve „Vyjádření ke zvláštnímu užívání silnice“, které si vyžádá investor nebo zhotovitel u správce silnice min. 6 týdnů před zahájením stavebních prací.
- m) Pokud dojde při provádění stavebních prací k zásahu do silničního pozemku a pokud tato stavba nepodléhá povolení záměru podle stavebního zákona, požádá dodavatel stavby příslušný Silniční správní úřad o povolení zvláštního užívání silnice dle § 25 odst. 6 písm. c) bod 3 zákona č. 13/1997 Sb. (stavební práce budou vždy prováděny mimo období od 1. 11. do 31. 3. následujícího roku, z důvodu probíhající zimní údržby pozemních komunikací).
- n) Před zahájením provádění stavebních prací požádá stavebník nebo zhotovitel o protokolární předání silnice a po provedení stavebních prací požádá stavebník nebo zhotovitel o předání upraveného úseku silnice správci zpět. O předání správci bude sepsán předávací protokol. Předávající odpovídá správci za řádné provedení díla po dobu 60 měsíců ode dne podpisu předávacího protokolu poslední stranou.
- o) Stavební materiál a technika nebudou skládány a ukládány na silnici v naší správě.
- p) Silnice v naší správě nebude využívána pro parkování vozidel zásobujících stavbu.
- q) Výkopek nebude ukládán na vozovku a nebude bránit odvodnění.
- r) Při provádění prací nebude docházet k znečištění silnice v naší správě a nesmí být ohrožena plynulost a bezpečnost silničního provozu.
- s) Případné znečištění nebo poškození silničního pozemku bude bezodkladně uvedeno do původního stavu.

- t) Po dokončení a kolaudaci bude odbočovací pruh bezúplatně převeden do vlastnictví Středočeského kraje jako součást silnice II/608. Pokud stavba odbočovacího pruhu zasáhne do pozemkového vlastnictví jiného vlastníka, bude na základě geometrického plánu, tato část bezúplatně převedena do vlastnictví Středočeského kraje. Vše zajistí investor stavby na své náklady.
- u) Provozovatel budoucího průmyslového objektu se bude v případě poškození komunikace v místě napojení, z důvodu nadměrného zatížení obslužné nákladní dopravy, na vyzvání spolupodílet na opravě předmětného úseku.

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

9. Stavbu lze užívat jen na základě kolaudačního rozhodnutí.

**III.** V souladu se jednotným environmentálním stanoviskem KUSK OŽP č. j. 164213/2025/KUSK, ze dne 13. 2. 2026, za užití ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů **povoluje kácení dřevin v tomto rozsahu:**

- **7 ks stromů** na pozemku 221 v k. ú. Chvatěruby
  - 1 ks javor jasanolistý** (*Acer negundo*) s výčetním obvodem 180 cm měřeném ve 130 cm nad zemí,
  - 1 ks javor jasanolistý** (*Acer negundo*) s výčetním obvodem 165 cm měřeném ve 130 cm nad zemí,
  - 1 ks javor jasanolistý** (*Acer negundo*) s výčetním obvodem 125 cm měřeném ve 130 cm nad zemí,
  - 1 ks javor jasanolistý** (*Acer negundo*) s výčetním obvodem 110 cm měřeném ve 130 cm nad zemí,
  - 1 ks javor jasanolistý** (*Acer negundo*) s výčetním obvodem 120 cm měřeném ve 130 cm nad zemí
  - 1 ks javor jasanolistý** (*Acer negundo*) s výčetním obvodem 136 cm měřeném ve 130 cm nad zemí
  - 1 ks j javor jasanolistý** (*Acer negundo*) s výčetním obvodem 150 cm měřeném ve 130 cm nad zemí

Za podmíněk:

- Kácení výše uvedených dřevin je možné provést pouze v případě realizace výše uvedeného záměru.
- Kácení dřevin bude provedeno dle standardu Agentury ochrany přírody a krajiny ČR SPPK A02 005 Kácení stromů.
- Kácení dřevin bude prováděno v období vegetačního klidu, tj. od 1. listopadu do 31. března příslušného roku.
- **Pokud bude nutné kácení provádět mimo toto období, musí být před zahájením prací odborně způsobilou osobou ověřeno, že se na dřevinách nevyskytují hnízdicí ptáci, netopýři ani jiné druhy podléhající zvláštní ochraně. Kácení je možné provést pouze v případě, že jejich výskyt bude vyloučen.**

Ve smyslu § 9 odst. 1 ZOPK se stavebníku ukládá náhradní výsadba **10 ks dřevin** ke kompenzaci vzniklé ekologické újmy.

Náhradní výsadba 10 ks dřevin bude provedena na pozemcích stavebníka (zapsaných na LV 658 k. ú. Úžice u Kralup nad Vltavou a LV 574 k. ú. Chvatěruby), v následující druhové skladbě a velikosti:

**3 ks lípa malolistá** (*Tilia cordata*),

**2 ks dub letní** (*Quercus robur*)

**2 ks javor babyka** (*Acer campestre*)

**2 ks jeřáb ptačí** (*Sorbus aucuparia*)

**1 ks třešň ptačí** (*Prunus avium*) o velikosti 10/12

Žadatel zajistí následnou péči o vysazené dřeviny po dobu 5 let ode dne provedení výsadby (pravidelná závlhka, ochrana proti škůdcům a mechanickému poškození atp.). V případě úhynu bude vysazen nový jedinec. Náhradní výsadba bude provedena nejpozději do 3 let od ukončení záměru.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

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

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín

OBEC CHVATĚRUBY, Chvatěruby 230, 278 01 Chvatěruby

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha

### **Odůvodnění**

Dne 20. 2. 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 EIA KUSK OŽP ze dne 16. 10. 2025, č. j. 038499/2025/KUSK
- Závazné stanovisko k ověření změn záměru ze dne 10. 3. 2026, č. j. 033991/2026/KUSK
- Souhlas dle § 187 stavebního zákona – Obec Chvatěruby ze dne 29. 1. 2026
- Jednotné environmentální stanovisko KUSK OŽP, č. j. 164213/2025/KUSK, ze dne 13. 2. 2026

- Vyjádření Policie ČR – územní odbor Mělník, dopravní inspektorát č. j. KRPS-195088/ČJ-2025-010606, ze dne 1. 12. 2025
- Vyjádření KSÚS Středočeského kraje ze dne 28. 9. 2025, č. j. 6082/25/KSUS/MHT/BEN
- Vyjádření Povodí Labe s. p. ze dne 29. 7. 2025, č. j. PLa/2025/030801
- Vyjádření Archeologického ústavu AV ČR ze dne 24. 7. 2025, č. j. ARUP-4501/2025
- Závazné stanovisko MO ČR ze dne 14. 8. 2025, č. j. MO 735836/2025-1322
- Vyjádření ČEZ Distribuce a. s. ze dne 15. 12. 2025, zn. 001171274950
- Vyjádření CETIN a. s. ze dne 8. 12. 2025, č. j. 324311/25
- Vyjádření GasNet Služby s. r. o. ze dne 27. 11. 2025, zn. 5003467127

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:**

Obec Chvatěruby, 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. 169/7, 169/11, 169/20, 169/24, 169/26, 169/27, 169/28, 169/29, 169/34, 171/1, 171/3, 171/12, 171/22, 171/23, 171/24, 173/1, 222/3 v katastrálním území Chvatěruby, parc. č. 267, 332/2 v katastrálním území Kozomín, parc. č. 74/1, 74/15, 75/2, 79, 84, 87, 91/1, 92, 94, 95, 98, 99, 100, 103, 104 v katastrálním území Úžice u Kralup nad Vltavou, parc. č. 148/11, 148/16, 164/6, 344 v katastrálním území Zlosyň

**e) osoby, o kterých tak stanoví jiný zákon**

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, Povodí Labe, státní podnik, Archeologický ústav AV ČR, Praha, v. v. i., ČEZ Distribuce, a. s., CETIN a.s.

Uvedené řízení je současně navazujícím řízením 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. 029548/2026/KUSK ze dne 25. 2. 2026.

Stavební úřad opatřením č. j. 029422/2026/KUSK ze dne 25. 2. 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 námítky 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**

Záměr je v souladu s územním plánem obcí, na jejichž katastru se záměr nachází – Úžice u Kralup nad Vltavou a Chvatěruby.

##### **Územní plán – obec Chvatěruby**

VL = výrobní a skladovací plochy

##### **Územní plán – obec Úžice**

VL = výrobní a skladovací plochy

Záměrem je realizace nového sjezdu do do připravovaného průmyslového parku. Záměr jako takový je v souladu s hlavním využitím pozemku, tedy výroba a skladování.

#### **Záměr je v souladu s platným ÚP**

#### **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:

Účastník řízení Společnost ORLEN Unipetrol RPA s.r.o. požadoval v rámci uplatnění námitek přijetí opatření, která by mohla efektivně zmírnit působení účinků případné závažné havárie, snížit tak riziko závažné havárie a zmírnit její následky, které by měly být součástí podmínek pro uvedený stavební záměr. Konkrétně:

- Zavést správnou reakci a organizační opatření pro případ ohrožení tlakovou vlnou.
- Odolnost stavby – stavba by měla být navržena a provedena jako odolná vůči tlakové vlně min. 10 kPa (směrem ke zdroji rizik bez oken nebo zpevněná).
- Stavebně technické řešení by mělo respektovat potřebu absence roztržitelných skleněných ploch směrem k potenciálnímu zdroji exploze nebo tlaku vzdorná řešení těchto ploch (bezpečnostní zasklení, kotvení rámu, parapetů apod.)

Jelikož se námitky účastníka řízení týkají zájmu chráněného zákonem č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, ve znění pozdějších předpisů (projednáno v rámci JES), požádal stavební úřad ve smyslu ustanovení § 193 odst. 2 stavebního zákona o vyjádření příslušný dotčený orgán, tedy Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „KUSK OŽP“). Zároveň umožnil stavebníku vyjádřit se k výše uvedeným uplatněným námitkám/návrhům.

Vyjádření stavebníka (zkráceně):

Z JES vyplývá, že krajský úřad (OŽP) se velmi podrobně zabýval obsahem bezpečnostní zprávy ORLEN a ve svém souhlasu uděleném dle ust. § 43 písm. e) a ust. § 49 odst. 4 zákona o PZH uvedl, že: „Vzhledem k charakteru záměru, který nemůže zvýšit riziko možných následků závažné havárie, bylo vydáno závazné stanovisko s ust. § 49 odst. 4 zákona o PZH bez podmínek.“

Záměr je totiž stavbou dopravní infrastruktury, která je ve smyslu ust. § 10 zákona č. 283/2021, stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, veřejnou infrastrukturou. Záměr rozšiřuje počet vjezdů do existující průmyslové zóny CTPark Prague North z jednoho na dva, tedy ve vztahu k obsahu přípisu ORLEN lze poukázat na fakt, že díky realizaci stavebníkem nově navrhovaného druhého dopravního napojení bude moci být naopak zajištěno rychlejší opuštění areálu v případě potřeby a rychlejší a flexibilnější zásah vozidel IZS, které budou moci využít dvou vjezdů a výjezdů namísto stávajícího jednoho. Z tohoto pohledu je tedy záměr pozitivním opatřením, které snižuje riziko možných následků havárií způsobených nebezpečnými vlastnostmi provozu ORLEN.

Projektová dokumentace obsahuje dále informaci, že všichni zaměstnanci průmyslového parku jsou seznamováni s Vnějším havarijním plánem ACHV Kralupy, který vydává krajský úřad.

Jak bylo výše zmíněno, záměr je stavbou dopravní infrastruktury. Všechny stavební součásti záměru jsou umístěny buď do pozemků, nebo na povrchu pozemků, popř. pod povrchem pozemků, tedy nemohou být ovlivněny tlakovou vlnou. Svislé dopravní značení, které jako jediné tvoří nadzemní součást záměru, nedisponuje skleněnými plochami či okny.

Všechna tři navrhovaná opatření jsou tedy neproveditelná.

Proto krajský úřad (OŽP) také nepožadoval a nestanovil v rámci v JES žádné podmínky.

Vyjádření KUSK OŽP ze dne 29. 4. 2026, č. j. 060605/2026/KUSK:

Na uvedený záměr bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko podle § 49 odst. 4 zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon o PZH“) bez podmínek.

Společnost ORLEN Unipetrol RPA s.r.o. uvádí, že plánovaná výstavba v dosahu havarijních projevů může způsobit nebo zvýšit riziko závažné havárie, zhoršit její následky a může být ovlivněna míra přijatelnosti rizika pro ORLEN Unipetrol RPA s.r.o. Z tohoto důvodu navrhuje následující minimální opatření:

- Zavést správnou reakci a organizační opatření pro případ ohrožení tlakovou vlnou
- Odolnost stavby – stavba by měla být navržena a provedena jako odolná vůči tlakové vlně min. 10 kPa (směrem ke zdroji rizika bez oken nebo zpevněná)

- *Stavebně technické provedení by mělo respektovat potřebu absence roztržitelných skleněných ploch směrem k potenciálnímu zdroji exploze nebo tlaku vzdorná řešení těchto ploch (bezpečnostní zasklení, kotvení rámu, parapetů atd.)*

*Předmětný záměr celou svou plochou nachází v zóně havarijního plánování Areálu chemických výroby Kralupy nad Vltavou (dále také „ACHVK“) a je současně dotčen tzv. dosahem havarijních projevů objektů zařazených do sk. B dle zákona o PZH, které jsou umístěny v rámci ACHVK. Z tohoto důvodu bylo vydáno závazné stanovisko podle ust. § 49 odst. 4 zákona o PZH.*

*Účastník řízení navrhuje zavést správnou reakci a organizační opatření pro případ ohrožení tlakovou vlnou. Pro záměry výstavby hal jsou ukládány podmínky řešící parkování a stání všech dopravních vozidel směrem k výjezdu z areálu tak, aby v případě potřeby evakuace bylo umožněno okamžité opuštění ohrožených prostor a seznámení osob zdržujících se v prostorách záměru 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 výroby Kralupy“.*

*Dokumentace záměru však řeší nové jižní dopravní napojení areálu CTPark Prague North. Záměrem investora je roztržitelní doprava směřující do a z areálu a rozdělení parku na severní a jižní část. Severní část je již napojena stávajícím sjezdem pro haly POÚ a POCH. Nová obslužná komunikace pro areál zlepšit plynulost provozu v oblasti průmyslových zón a pozitivně tak ovlivní v případě evakuace rychlejší opuštění ohrožených budov. **Nedojde ke zhoršení situace v případě ohrožení tlakovou vlnou. Naopak může dojít ke zlepšení dopravní obslužnosti ze strany IZS. Námitka je nedůvodná.***

*Námitky týkající se odolnosti stavby a stavebně technického provedení se svým charakterem (umístění oken, bezpečnostní zasklení, kotvení rámu atd.) vztahují spíše ke stavbám, které jsou nově navrženým dopravním napojením obsluhovány a ve vztahu ke stavbě komunikace nejsou relevantní. Jedná se o stavbu komunikace, kde nebudou umístěna žádná okna, skleněné plochy apod. **Jedná se o záměr, který nemůže zvýšit riziko možných následků závažné havárie a neovlivní míru přijatelnosti rizika pro ORLEN Unipetrol RPA s.r.o. Z tohoto důvodu bylo vydáno závazné stanovisko s ust. § 49 odst. 4 zákona o PZH bez podmínek. Obě námitky jsou nedůvodné.***

Na podkladě výše uvedených skutečností stavební úřad uzavírá, že námitky/návrhy účastníka řízení – Spol. ORLEN UNIPETROL jsou nedůvodné, neboť je možno konstatovat, že předmětný záměr není zásadně způsobilý negativně ovlivnit/zvýšit riziko možných následků závažné havárie ve smyslu zákona o PZH.

#### 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.

## Poučení

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 nepřipustné.

**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.

Bc. 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.

### Obdrží:

účastníci řízení (dodejky)

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

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

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, IDDS: a6ejgmx

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

Povodí Labe, státní podnik, IDDS: dbyt8g2

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

Archeologický ústav AV ČR, Praha, v. v. i., IDDS: fxcng6z

sídlo: Letenská č.p. 123/4, Praha 1-Malá Strana, 118 00 Praha 011

ČEZ Distribuce, a. s., IDDS: v95uqfy

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

CETIN a.s., IDDS: qa7425t

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

Obec Úžice, IDDS: mq5a7ph

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

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

Městský úřad Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování, IDDS: 8zzbfvq

sídlo: Palackého nám. č.p. 1, 278 88 Kralupy nad Vltavou 1

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Územní odbor Mělník, Dopravní inspektorát, IDDS: 2dtai5u

sídlo: Na Baních č.p. 1535, Praha 5-Zbraslav, 156 00 Praha 516

Ministerstvo obrany, Sekce majetková, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, IDDS: hjyaavk

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

ostatní

Ing. Jan Los, IDDS: n89pg5b

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

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.