

# KRAJSKÝ ÚŘAD KARLOVARSKÉHO KRAJE

## ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

Se sídlem: Karlovy Vary, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary – Dvory, Česká republika, tel.: +420 354 222 300

Číslo jednací: KK/1194/ZZ/24-10

Vyřizuje / linka: Ing. Benešová M. / 571

## ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“), jako věcně příslušný správní úřad podle ustanovení § 22 písm. a) 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 a ustanovení § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), vydává podle § 7 odst. 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, tento

### ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ:

záměr

**„Prodejna pro dům a zahradu, Ostrov nad Ohří“**

**nemá významný vliv na životní prostředí**

**a nebude posuzován podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.**

**Oznamovatel:** DEKINVEST, otevřený podílový fond Beta, zastoupený společností DEKINVEST investiční společnost a.s., Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10, IČO: 14094568

**Zpracovatel oznámení:** Ing. Pavel Cetl, Demlova 24, 613 00 Brno, IČO: 70434395

**Umístění záměru:** kraj: Karlovarský  
obec: Ostrov  
k. ú.: Dolní Žďár u Ostrova  
p. p. č.: 507/2 a 451/4

**Kapacita (rozsah) záměru:** plocha záměru je 14 802 m<sup>2</sup>

**Zařazení záměru:** bod 110 (*Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu – 6 tis. m<sup>2</sup>*) kategorie II přílohy č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

**Zahájení stavby:** 2024

**Dokončení stavby:** 2025

### **Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:**

Posuzovaným záměrem je výstavba obchodního a skladového areálu pro prodej stavebnin a sortimentu pro dům a zahradu, severně od města Ostrov, a to na ploše 14 802 m<sup>2</sup>. Umístění záměru je navrženo v průmyslové zóně, bývalém areálu ČSAD, severně od silnice č. I/13, v blízkosti mimoúrovňové křižovatky se silnicí č. I/25 v Dolním Žďáru, části města Ostrov. Stávající objekty bývalého areálu ČSAD jsou postupně odstraňovány. Z východní strany lokalitu vymezuje sousedící areál garáží, z jižní a západní strany je lokalita vymezena příjezdovou komunikací. Ze severní strany na předmětný záměr navazuje aktuálně nezastavěný pozemek. Za možné kumulativní vlivy lze označit záměrem vyvolanou dopravu na navazujících komunikacích a běžný provoz v areálu.

### **Stručný popis technického a technologického řešení záměru:**

V rámci realizace záměru dojde k výstavbě administrativní budovy o výšce 5,53 m, zastřešené otevřené nakládací haly o výšce 7,03 m a skladovací haly o výšce 7,03 m. Stavební materiál určený k prodeji bude uložen jak ve skladové hale, tak i na venkovních plochách, kde bude docházet k jeho manipulaci a bude skladován v originálních obalech či v ochranných fóliích. Nebude se jednat o sypký materiál volně ložený, který by způsoboval uvolňování drobných částic do ovzduší. Administrativní budova bude sloužit k vyřízení nákupu prodávávaného zboží a také jako kanceláře pro obchodníky. Prostor podél administrativní budovy a skladové haly je navržen jako otevřená hala, kde bude pod střechou probíhat nakládání zboží. Provozní doba areálu je předpokládána v pracovní dny od 6:00 do 18:00 hod a v sobotu od 6:00 do 12:00 hod.

### **Kapacita záměru:**

Celková plocha areálu	14 802 m <sup>2</sup>
Celková plocha zpevněných a zastavěných ploch	9 290 m <sup>2</sup>
Plocha skladovací haly	1 512 m <sup>2</sup>
Plocha administrativní budovy a prodejny	1 022 m <sup>2</sup>
Plocha zastřešené otevřené nakládací haly	403 m <sup>2</sup>
Venkovní skladovací plochy	5 834 m <sup>2</sup>
Plocha zeleně	2 978 m <sup>2</sup>
Celkový počet parkovacích stání	41
- osobní vozidla	20
- lehká vozidla (dodávky, auta s vozíkem...)	19
- nákladní vozidla	2
Počet pracovníků celkem	15
- administrativa	5
- prodejna	5
- sklad	5

**Účastník řízení dle § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu:**

DEKINVEST, otevřený podílový fond Beta, zastoupený společností DEKINVEST investiční společnost a.s., Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10, IČO: 14094568, která je zastoupena zmocněncem: TIPRO projekt s.r.o., Kociánka 8/10, 612 00 Brno, IČO: 26944685.

**O d ů v o d n ě n í**

Krajský úřad obdržel dne 11. 3. 2024 oznámení záměru „Prodejna pro dům a zahradu, Ostrov nad Ohří“ od společnosti TIPRO projekt s.r.o., Kociánka 8/10, 612 00 Brno, IČO: 26944685, zastupující společnost DEKINVEST, otevřený podílový fond Beta, zastoupený společností DEKINVEST investiční společnost a.s., Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10, IČO: 14094568. Oznámení záměru (Ing. Pavel Cetl, únor 2024) bylo předloženo v souladu s ustanovením § 6 odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a obsahovalo všechny náležitosti uvedené v příloze č. 3 tohoto zákona. Součástí oznámení (mimo zákonem stanovených příloh) byla Rozptylová studie (Ing. Pavel Cetl, únor 2024) a Akustická studie (Ing. Václav Volejník, únor 2024). Na základě oznámení bylo v souladu s § 7 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí zahájeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí a zda bude posuzován podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Informace o oznámení byla zveřejněna v souladu s § 16 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na úředních deskách dotčených územních samosprávních celků (Karlovarský kraj, Město Ostrov) a v Informačním systému EIA na internetových stránkách CENIA ([http://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100\\_cr](http://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100_cr)), kód záměru KVK591. Informace o zahájení zjišťovacího řízení byla vyvěšena na úřední desce Karlovarského kraje dne 19. 3. 2024 a dotčeným orgánům a dotčeným územním samosprávným celkům byla rozeslána informace č. j. KK/1194/ZZ/24-2 ze dne 18. 3. 2024 o zahájení zjišťovacího řízení a o oznámení, a to s žádostí o vyjádření k záměru.

**Vyhodnocení záměru podle zásad pro zjišťovací řízení uvedených v příloze č. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí:**

Vyhodnocení záměru krajský úřad provedl s ohledem na jeho umístění, charakter, kapacitu, rozsah činností souvisejících s jeho realizací a provozem, a to ve vztahu k očekávaným vlivům, na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví. Hodnocení záměru uvedené v oznámení a jeho přílohách, které bylo podkladem pro zjišťovací řízení, lze shrnout takto:

**I. Charakteristika záměru**

Rozsah a podoba záměru: Předmětem tohoto záměru je výstavba obchodního a skladového areálu o celkové rozloze 14 802 m<sup>2</sup>.

Kumulace vlivů záměru s jinými záměry: Z hlediska vyhodnocení kumulativních vlivů na životní prostředí lze konstatovat, že je možná kumulace záměrem vyvolané automobilové dopravy na navazujících komunikacích a běžného provozu areálu.

Využívání přírodních zdrojů, zejména půdy, vody a biologické rozmanitosti: Záměr je lokalizován na plochách ovlivněných antropogenní činností, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Realizace záměru nebude vyžadovat odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu a záměrem nebudou dotčeny pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa. Budoucí areál bude napojen na stávající vodovod a množství spotřebované vody je stanoveno na 378 m<sup>3</sup>/rok. Záměr je lokalizován v průmyslové zóně s budovami a zpevněnými plochami, bez přirozeného trvalého vegetačního pokryvu a vyznačuje se velmi nízkou biologickou hodnotou. V rámci realizace záměru budou vytvořeny nové plochy zeleně podél západního a východního okraje areálu, podél severního a jižního okraje budou vytvořeny úzké pásy zeleně o šířce cca 3 m. Nevzniknou požadavky na výstavbu nových komunikací ani

jiné dopravní infrastruktury. Předmětný záměr bude generovat dopravu (příjezd + odjezd) automobilovou v počtu 140 osobních aut, 90 dodávek a dále dopravu nákladní v počtu cca 80 aut, a to za 24 hod.

Produkce odpadů: Ve fázi výstavby záměru budou vznikat běžné odpadní a stavební odpady. Ve fázi provozu záměru budou vznikat běžné druhy odpadů a bude s nimi nakládáno dle platné legislativy v oblasti odpadového hospodářství.

Znečišťování životního prostředí, rušivé vlivy a rizika pro veřejné zdraví: Oznámení záměru (Ing. Pavel Cetl, únor 2024) předpokládá následující vlivy záměru:

- *Na veřejné zdraví z hlediska hluku* – ze závěrů Akustické studie (Ing. Václav Volejník, únor 2024) vyplývá, že hluk vyvolaný záměrem a generovanou dopravou nebude mít negativní vliv na obyvatelstvo v okolí záměru a nedojde k překročení hlukových limitů.
- *Na veřejné zdraví z hlediska imisního zatížení* – v průběhu výstavby záměru dojde ke krátkodobému zvýšení emisí tuhých znečišťujících látek a emisí ze spalovacích motorů mechanismů pohybujících se v areálu. Tyto emise budou minimalizovány pomocí navržených opatření, jako je skrápění ploch či minimalizace skládek sypkých materiálů. V areálu nebudou instalovány nové tepelné ani technologické zdroje znečišťování ovzduší. Ze závěrů Rozptylové studie (Ing. Pavel Cetl, únor 2024) vyplývá, že imisní příspěvky vyvolané provozem záměru a nárůstem generované dopravy výrazněji neovlivní stávající imisní situaci a kvalitu ovzduší a jsou přijatelné. Realizací záměru nedojde k překročení zákonem stanovených imisních limitů.
- *Vlivy na povrchové a podzemní vody* – splaškové vody budou odváděny do stávající kanalizace umístěné na hranici pozemku, která ústí do stávající ČOV. Dešťová voda bude odváděna pomocí nově vybudované dešťové kanalizace v areálu, přičemž vody ze střech a zpevněných skladovacích ploch budou napojeny na podzemní vsakovací zařízení v západní části areálu a část vod bude shromažďována v retenční nádrži a řízeně vypouštěna do kanalizace. Jelikož srážkové vody budou vsakovány, nebude docházet ke zvýšení povrchového odtoku z předmětné lokality. Vody ze zpevněných ploch a komunikací budou svedeny na odlučovač ropných látek.
- *Vlivy na půdu* – záměr se nachází na pozemcích, které nejsou součástí zemědělského půdního fondu. Záměr si nevyžádá zábor pozemků určených k plnění funkce lesa. Realizací záměru nedojde k zásahu do ochranného pásma lesa.
- *Vlivy na faunu, flóru a ekosystémy, vlivy na krajinu* – záměrem budou dotčeny pozemky využívané jako průmyslové, jedná se tedy o dlouhodobě antropogenně využívané území s nízkou krajinářskou hodnotou, bez přirozených biotopů. Na plochách se nenachází prakticky žádný trvalý pokryv či zeleň.

Ve všech klíčových oblastech, které byly sledovány (obyvatelstvo, ovzduší, povrchová a podzemní voda, půda, fauna, flóra, ekosystémy, krajina atd.), jsou možné vlivy záměru přijatelné, nízké nebo dokonce nulové.

Rizika havárií zejména vzhledem k navrženému použití látek a technologií: Záměr nepředstavuje, při dodržování závazných norem a předpisů, jak ve fázi realizace, tak ve fázi provozu, významný rizikový faktor vzniku havárií nebo nestandardních stavů s ohrožením jednotlivých složek životního prostředí a obyvatel.

## II. Umístění záměru

Vliv na přírodní prvky a části soustavy Natura 2000 byl vyloučen – Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (jako příslušný orgán ochrany přírody), k tomuto vydal stanovisko dle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zn. KK/652/ZZ/24 ze dne 12. 2. 2024.

Dotčená lokalita se nenachází ve zvláště chráněném území dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Pozemky nezasahují do žádného z prvků územního systému ekologické stability.

V oblasti záměru se nevyskytují žádné významné krajinné prvky a lokalita záměru nezasahuje do přírodních parků. Záměrem nebude dotčen zemědělský půdní fond, záměrem nebudou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa a záměr nezasahuje do ochranného pásma lesa. Lokalita se nenachází v ochranném pásmu vodních zdrojů. Předmětné území zasahuje do okrajové partie chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) a je dotčeno rozlivem povodně Q<sub>20</sub> a Q<sub>100</sub> a zároveň se nachází v ploše ve středním povodňovém riziku. Záměr se nenachází v chráněném ložiskovém území ani v poddolovaném území. Realizací záměru nebudou dotčeny kulturní ani archeologické památky. Plocha záměru je z hlediska území archeologických nálezů zařazena do UAN II.

### III. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

Vyhodnocení případných vlivů bylo provedeno na základě údajů uvedených v oznámení záměru (Ing. Pavel Cetl, únor 2024) a jeho přílohách. Z předložených dokumentů lze vyvodit, že realizací záměru nedojde k významnému negativnímu vlivu na obyvatelstvo a životní prostředí (veškeré dopady záměru na jednotlivé složky životního prostředí a obyvatelstvo lze hodnotit jako málo významné a řešitelné v souladu se zákonnými požadavky). Přeshraniční vlivy záměru lze vzhledem k jeho charakteru a lokalitě umístění vyloučit.

#### V průběhu zjišťovacího řízení krajský úřad obdržel vyjádření následujících subjektů:

- Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí (dále jen „MÚ Ostrov ŽP“), č. j. ŽP/16485/24 ze dne 3. 4. 2024
- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech (dále jen „KHS“), č. j. KHSKV 3290/2024/HOK/Daš-S10 ze dne 9. 4. 2024
- Karlovarský kraj (dále jen „KK“), ze dne 16. 4. 2024
- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „KÚKK“), č. j. KK/1194/ZZ/24-7 ze dne 16. 4. 2024
- Městský úřad Ostrov, odbor majetku města (dále jen „MÚ Ostrov MM“), č. j. MěÚO/13947/2024/05 ze dne 17. 4. 2024

#### Vypořádání vyjádření obdržených v průběhu zjišťovacího řízení:

Připomínky subjektů, které se k záměru vyjádřily, lze shrnout a vypořádat následovně (dále nebudou uváděna jednotlivá upozornění na dodržování platné legislativy zdůrazněná v obdržených vyjádřeních):

**MÚ Ostrov ŽP, KHS a KK** nemají k záměru připomínky a nepožadují další posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

*Vypořádání: Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek.*

**KÚKK** upozorňuje na skutečnost, že na základě nového, zpřesněného návrhu studie záplavového území vodního toku Jáchymovský potok, je lokalita záměru dotčena rozlivem povodně Q<sub>20</sub> a Q<sub>100</sub> a zároveň se nachází v ploše ve středním povodňovém riziku. Výstavba záměru v této lokalitě tedy nebude vyloučena, nicméně při projektování stavby bude nutné navrhnout a posoudit vhodná opatření na ochranu před povodněmi, která zajistí odpovídající snížení potenciálních povodňových rizik. KÚKK nepožaduje další posouzení záměru v rámci procesu posuzování vlivů na životní prostředí.

*Vypořádání: Vzhledem k charakteru vyjádření bude řešeno v rámci následných řízení.*

MÚ Ostrov MM uvádí, že dle aktuálně platného Územního plánu Ostrov je záměr součástí plochy s funkčním využitím *Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba (VD)*. MÚ Ostrov MM upozorňuje, že v předložené dokumentaci jsou uvedeny údaje neodpovídající limitům a regulativům dle Územního plánu Ostrov. Na straně 9 dokumentace na obrázku je v části B.I.6. u objektu SO 02 uvedena „výška atiky +10,0 m“. Dále je na straně 11 uvedeno u SO 03 – *Přístřešek (terminál)* „výška atiky přístřešku bude v úrovni cca 8 m nad přilehlým terénem“. Limit maximální podlažnosti stanovený Územním plánem Ostrov řeší výšku římsy, nikoli atiky. Územním plánem Ostrov stanovené limity, a to zejména limity plošného a prostorového uspořádání, jsou nepřekročitelné. Z předložené dokumentace nelze v této fázi jednoznačně posoudit dodržení limitu maximální podlažnosti. MÚ Ostrov MM dále upozorňuje, že v Akustické studii (Ing. Václav Volejník, únor 2024), je na straně 6 - *Obrázek 2: Silniční síť, vyvolaná doprava* – použit obrázek pro jinou lokalitu.

MÚ Ostrov MM dále uvádí požadavek, aby záměr zahrnoval i úpravu (rekonstrukci) příjezdové komunikace umístěné na p. p. č. 412/1 v k. ú. Dolní Žďár u Ostrova, která není využívána jako místní komunikace, tzn., že na ní nejsou prováděny opravy a údržba a vzhledem k předpokládanému nárůstu dopravy na této komunikaci MÚ Ostrov MM požaduje řešit i křížení kombinované stezky za odbočením z Jáchymovské ulice na tuto příjezdovou komunikaci, umístěné na p. p. č. 412 v k. ú. Dolní Žďár u Ostrova.

MÚ Ostrov MM dále uvádí požadavek, aby v případě dotčení pozemků v majetku města Ostrov, investor požádal Městský úřad Ostrov – odbor majetku města o vyjádření, ve kterém bude stanovena přípustnost a podmínky zásahu do pozemků.

*Vypořádání: Předmětný záměr tak, jak je předložen, splňuje náležitosti oznámení dle přílohy č. 3 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, není tedy v této fázi zpracován ve formě projektové dokumentace. Vlivy předloženého záměru na životní prostředí nebyly vyhodnoceny jako významně negativní. Soulad s požadavky územního plánování je nutné vyřešit v rámci projektové dokumentace záměru a v následných řízeních. Ostatní požadavky musí být, vzhledem k jejich charakteru, řešeny rovněž v rámci následných řízení.*

**Úplná znění vyjádření obdržných v rámci zjišťovacího řízení k tomuto záměru jsou zveřejněna v Informačním systému EIA na internetových stránkách CENIA ([http://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100\\_cr](http://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100_cr)), kód záměru KVK591.**

Na základě informací uvedených v oznámení záměru, písemných vyjádření dotčených územních samosprávných celků, dotčených orgánů a zjišťovacího řízení provedeného podle zásad uvedených v příloze č. 2 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí, rozhodl krajský úřad tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

## **P o u č e n í   ú č a s t n í k ů**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání podle § 81 a následujících správního řádu, a to k Ministerstvu životního prostředí, prostřednictvím krajského úřadu, ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí. Dnem doručení je dle § 25 správního řádu patnáctý den po dni vyvěšení tohoto rozhodnutí na úřední desce Karlovarského kraje. Právo podat odvolání proti tomuto rozhodnutí má podle § 7 odst. 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí oznamovatel, dotčené územní samosprávné celky a dotčená veřejnost uvedená v § 3 písm. i) bodě 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Splnění podmínek podle § 3 písm. i)

---

bodů 2 zákona doloží dotčená veřejnost v odvolání. Odvolání se podává v počtu 2 stejnopisů a musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 správního řádu.

V Karlových Varech dne 29. 4. 2024

**Ing. Regina Martincová**  
vedoucí odboru  
životního prostředí a zemědělství

---

**Rozdělovník:****Účastník řízení:**

- TIPRO projekt s.r.o., Kociánka 8/10, 612 00 Brno, zastupující oznamovatele – DEKINVEST, otevřený podílový fond Beta, zastoupený společností DEKINVEST investiční společnost a.s., Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10

**Dotčené územní samosprávné celky:**

- Karlovarský kraj, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary
- Město Ostrov, Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov

**Dotčené orgány:**

- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary
- Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí, Jáchymovská 1, 363 01 Ostrov
- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje, Závodní 94, 360 21 Karlovy Vary

**Na vědomí:**

- Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 65, 100 10 Praha 10
- Česká inspekce životního prostředí, OI Ústí nad Labem, Výstupní 1644, 400 07 Ústí nad Labem