



V Ústí nad Labem dne 08.10.2026
Č. j.: MZP/2026/520/1519
Sp. zn.: ZN/MZP/2026/520/291
Vyřizuje: Votoček Miroslav
Tel.: 267 123 414
E-mail: miroslav.votocek@mzp.gov.cz

Dle rozdělovníku

ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

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

Název záměru: „Zóna Ekonomického Rozvoje Severozápad“

Kapacita:

Z hlediska kapacitních údajů jsou pro zařazení záměru dle přílohy č. 1 zákona EIA rozhodující především celkové plochy zastavěné, zpevněné, zatravněné a celková plocha zájmového území.

Areál Hala A a Hala B	m ²	%
Hala A	100 175,76	39,19
Hala B	17 636,94	6,90
Vrátnice (3x)	63,00	0,02
Sprinklerová stanice	248,37	0,10
Přístřešek pro kola (2x)	66,00	0,03
Celkem zastavěná plocha	118 190,07	46,23
Zpevněné plochy asfalt pro NA	16 644,55	6,51
Zpevněné plochy areálové komunikace pro NA	25 000,42	9,78
Zpevněné plochy komunikací a parkoviště pro OA	29 050,35	11,36
Zpevněné plochy pro pěší / cyklostezka	5 123,66	2,00
Šterková komunikace	210,72	0,08
Celkem zpevněné plochy	76 029,71	29,74
Celkem zastavěné a zpevněné plochy	194 219,78	75,97
Celkem zatravněné plochy	61 419,46	24,03
Celkem zájmové území	255 639,24	100,00
Parkovací stání	OA	NA
Celkem počet PS	1 329	26

Elektronický podpis
Ing. Jaroslav Vacek
Ministerstvo životního prostředí
08.10.2026 13:35



Areál Hala C	m²	%
Hala C	54 537,99	41,87
Vrátnice	21,00	0,02
Sprinklerová stanice	161,12	0,12
Přístřešek pro kola	33,00	0,03
Celkem zastavěná plocha	54 753,11	42,03
Zpevněné plochy asfalt pro NA	10 874,17	8,35
Zpevněné plochy areálové komunikace pro NA	17 474,08	13,41
Zpevněné plochy komunikací a parkoviště pro OA	9 926,36	7,62
Zpevněné plochy pro pěší / cyklostezka	3 711,64	2,85
Štěrková komunikace	50,04	0,04
Celkem zpevněné plochy	42 036,28	32,27
Celkem zastavěné a zpevněné plochy	96 789,39	74,30
Celkem zatravněné plochy	33 481,61	25,70
Celkem zájmové území	130 271,00	100,00
Parkovací stání	OA	NA
Celkem počet PS	511	13

Umístění záměru:

kraj: Karlovarský

obec: Sokolov

k. ú.: Sokolov, Staré Sedlo u Sokolova

Zájmové území se nachází mimo kompaktní zástavbu východně od města Sokolov za dálnicí D6 a zároveň západně od obce Staré Sedlo. Jižně je lokalita omezena silnicí III. třídy mezi exitem č. 142 (MÚK Těšovice) dálnice D6 a obcí Staré Sedlo. Lokalita je součástí strategického podnikatelského parku Staré Sedlo, přičemž stavby zde umísťované patří mezi strategické investiční stavby dle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „urychlovací zákon“).

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:

Záměrem je výstavba logisticko-výrobního areálu „Zóna ekonomického rozvoje severozápad“ tvořeného třemi samostatnými halovými objekty SO.01 Hala A, SO.02 Hala B a SO.03 Hala C, včetně souvisejících manipulačních, parkovacích, dopravních, technických a sadových ploch.

Haly jsou navrženy jako nepodsklepené vícelodní objekty obdélníkového půdorysu s administrativními vestavky a technickým zázemím. Hala A je situována v severozápadní části areálu a má půdorysnou plochu cca 100 176 m² a výšku po atiku 30 m. Hala B je situována v jihozápadní části areálu a má půdorysnou plochu cca 17 637 m² a výšku po atiku 17,5 m. Hala C je situována v jihovýchodní části areálu a má půdorysnou plochu cca 54 538 m² a výšku po atiku 14,5 m.



Výstavba záměru je předpokládána postupně v období let 2027 až 2035.

Součástí záměru jsou dále areálové komunikace, manipulační plochy pro nákladní dopravu, parkovací plochy pro osobní automobily, stání pro nákladní vozidla, vrátnice, sprinklerové stanice, přístřešky pro kola, cyklostezka, technická infrastruktura, retenční objekty pro hospodaření s dešťovými vodami, sadové úpravy, izolační zeleň a protihluková opatření.

Posuzovaný provozní rámec zahrnuje využití areálu pro lehkou výrobu, montážní a kompletační činnosti, logistiku a skladování. Uvažován je zejména příjem vstupních komponentů a materiálů, jejich skladování, interní manipulace, montážní nebo kompletační činnosti, balení, skladování hotových výrobků a jejich expedice. Interní manipulace uvnitř hal je předpokládána převážně pomocí elektrických nebo ručních manipulačních prostředků.

Provoz areálu je pro účely posouzení uvažován v maximálním provozním stavu s možností nepřetržitého provozu 24 hodin denně, 7 dní v týdnu. Výrobní, skladové, logistické a expediční činnosti mohou být organizovány ve vícesměnném až třísměnném režimu. Administrativní a pomocné provozy jsou uvažovány převážně v denní době, pokud není pro účely odborného posouzení stanoveno konzervativnější zatížení.

Možné kumulace vlivů

Záměr se nachází na území východní okrajové části města Sokolov a západní okrajové části obce Staré Sedlo. Územní plán města Sokolova vymezuje území pod názvem „Průmyslová zóna Sokolov – Staré Sedlo“ pro průmyslovou výrobu a skladování (PV 1). Územní plán obce Staré vymezuje dotčené území pro plochy průmyslové výroby a skladů (VP).

V rámci přípravy předmětné lokality Starého Sedla pro plánovanou průmyslovou zónu na pozemcích poznamenaných důlní činností je v současné chvíli schvalován samostatný projekt „Vybudování technické a dopravní infrastruktury v lokalitě Staré Sedlo“ (SAGASTA s.r.o., říjen 2025). V rámci tohoto projektu je řešeno napojení lokality na silnici č. III/2099 v úseku mezi MÚK 142 Těšovice a Starým Sedlem a napojení zóny na inženýrské sítě včetně vybudování páteřní infrastruktury. Projekt zasahuje na k. ú. Staré Sedlo u Sokolova, Sokolov a Těšovice. Konkrétně je v rámci tohoto projektu zahrnuta realizace okružní křižovatky na silnici č. III/2099, autobusové zastávky s chodníkem, vodohospodářských objektů (dešťové kanalizace okružní křižovatky, splašková kanalizace, přeložka splaškové kanalizace v místě okružní křižovatky, vodovod pro zónu Staré Sedlo, dva vodojemy, dvě retenční nádrže), elektro objektů (napojení zóny na 110 kV, trafostanice 110/22 kV, napojení zóny na 22 kV, spínací stanice 22 kV, NN přípojka vodojemů, nová trasa sdělovacích kabelů zóny a přeložka sdělovacího kabelu) a objektů trubního vedení (přeložka VTL plynovodu DN 150).

Dalším záměrem v nejbližším okolí dotčené lokality je v území zatím nekonzumovaný záměr výstavby Střediska správy a údržby dálnic Sokolov u dálnice D6 („SSÚD SOKOLOV“). Záměr přiléhá k předmětné lokalitě z její jihozápadní strany a nachází se v těsné blízkosti exitu 142 (MÚK Těšovice) dálnice D6 a podél stávající silnice III. třídy č. III/2099. Stavba SSÚD SOKOLOV bude zahrnovat technické a provozní zázemí pro údržbu dálnice D6 a současně zázemí pro dálniční policii o celkové ploše cca 72 358 m². V areálu SSÚD bude umístěno 16 stavebních objektů potřebných pro správu a údržbu daného úseku dálnice D6. V garážích bude umístěno 12 velkých nákladních automobilů (sypačů), cca 10 malých nákladních



automobilů, univerzální manipulátor, kolový nakladač a dva osobní vozy. Dále je navržen prostor pro cca 20 výstražných a předzvěstných vozíků a různé výměnné nástavby na nákladní automobily. V areálu dopravní PČR budou umístěny dvě budovy pro dohled na daném úseku dálnice D6. V provozní budově bude určen prostor pro parkování pěti osobních automobilů a dvou motocyklů. Krytý přístřešek bude navržen pro odstavení pěti osobních automobilů. Na zpevněné ploše kolem budov bude vyznačen prostor pro odstavení dvou návěsových nákladních automobilů. Součástí areálu bude též kontrolní místo určené pro potřeby Policie ČR. V rámci areálu bude navrženo 5 přípravných stání (pro vozidla čekající na kontrolu) před prostorem měření a 3 odstavné stání (pro zachycená vozidla) za úsekem měření i rentgenu.

V rámci projektu „Vybudování technické a dopravní infrastruktury (SSÚD Sokolov)“ bude na nově upravované silnici č. III/2099 realizována okružní křižovatka, která umožní bezproblémový průjezd nákladních vozidel, kterými se předpokládá obsluha budoucí průmyslové zóny. Součástí projektu budou také areálové komunikace a zpevněné plochy pro SSÚD a PČR, úprava komunikace č. III/2099 v délce 393 m s navazující opravou stávající obrusné vrstvy této silnice, účelová komunikace pro přístup na pozemky v severozápadní až západní části SSÚD, dešťová kanalizace, přeložka stávající tlakové kanalizace PE100RC SRD11 d140 (v návaznosti na vytvoření okružní křižovatky na silnici č. III/2099) v délce 316,9 m a přeložka telekomunikačního vedení CETIN (v návaznosti na vytvoření okružní křižovatky na silnici č. III/2099).

Stručný popis technického a technologického řešení záměru:

V řešeném území se nenacházejí stávající stavební objekty, jejichž odstranění by bylo nezbytné pro realizaci záměru. Záměr si proto nevyžádá demoliční práce ve smyslu odstraňování stavebních objektů.

Příprava území bude zahrnovat zejména běžné činnosti související se založením nové stavby, tj. odstranění dotčené vegetace v rozsahu povoleného kácení, skrývku kulturních vrstev půdy, zemní práce, terénní úpravy, přípravu staveniště a realizaci související dopravní a technické infrastruktury. Tyto práce nejsou demoličními pracemi, ale běžnými přípravnými a stavebními činnostmi před realizací novostavby.

V rámci realizace záměru bude provedena skrývka svrchních kulturních vrstev půdy v rozsahu nezbytném pro realizaci stavebních objektů, zpevněných ploch, dopravní a technické infrastruktury a souvisejících terénních úprav. Skrývka bude provedena na pozemcích parc. č. 3991/5, 3991/16, 3991/2, 3991/9, 3988/4 a 3988/2 v k. ú. Sokolov a na pozemcích parc. č. 843 a 844 v k. ú. Staré Sedlo u Sokolova. Skrývka nebude provedena na celé ploše odnětí, ale pouze v plochách dotčených stavbou dle projektové dokumentace a výkresové části. Plochy zeleně, které zůstanou nedotčené, se nebudou skrývat. Sejmutá ornice bude přednostně využita v rámci areálu záměru pro zpětné úpravy nezastavěných ploch, zejména pro sadové úpravy, zatravnění, výsadbu stromů a keřů a související vegetační úpravy.

Objekty hal A, B a C jsou navrženy jako nepodsklepené halové objekty obdélníkového půdorysu s administrativními vestavky, technickým a sociálním zázemím, zásobovacími doky a navazujícími manipulačními, parkovacími a komunikačními plochami. Řešení odpovídá předpokládanému využití areálu pro lehkou výrobu, montážní a kompletační činnosti, logistiku a skladování. Objekty jsou řešeny jako velkoprostorové haly s lehkým fasádním pláštěm,



doplněným zasklenými plochami a pásy oken zejména v částech administrativních vestaveb. Parter hal je členěn vratovými systémy, zásobovacími doky, vstupy do administrativních částí a technickými vstupy.

V rámci záměru jsou navržena stálá protihluková opatření k ochraně nejbližší obytné zástavby ve směru ke Starému Sedlu, zejména v prostoru ulice Na Valech. Opatření jsou navržena u akusticky nejvýznamnějších částí areálu, tj. zejména u Haly A a Haly C, kde se předpokládá provoz areálových komunikací, manipulačních ploch, parkovacích ploch, dokových stání a související obslužné dopravy. Z hlediska dlouhodobé ochrany chráněných venkovních prostorů staveb jsou rozhodující stavebně-technická opatření, tedy protihlukové stěny a zemní val. Vegetace je uvažována pouze jako doplňkový pohledově izolační a krajinářský prvek.

Vstup a vjezd do areálu bude zajištěn z jižní strany území ve vazbě na silnici III/2099. Záměr bude dopravně napojen na stávající a navrhovanou dopravní infrastrukturu v prostoru strategického podnikatelského parku Staré Sedlo, s návazností na mimoúrovňovou křižovatku Těšovice, exit 142 dálnice D6. Vlastní napojení areálu bude řešeno prostřednictvím areálových komunikací navazujících na silnici III/2099.

Dopravní napojení území bude koordinováno s navazujícími infrastrukturními záměry „Vybudování technické a dopravní infrastruktury v lokalitě Staré Sedlo“ a „Vybudování technické a dopravní infrastruktury (SSÚD Sokolov)“. V rámci těchto záměrů je uvažováno s realizací okružních křižovatek a s úpravou silnice III/2099, včetně jejího rozšíření na kategorii S9,5. Tím budou vytvořeny podmínky pro dopravní obsluhu rozvojového území včetně posuzovaného areálu, záměru SSÚD Sokolov a souvisejících infrastrukturních staveb.

V rámci areálu bude navrženo venkovní osvětlení v rozsahu nezbytném pro bezpečný pohyb osob, cyklistů, osobních a nákladních vozidel a pro zajištění provozní bezpečnosti areálu. Osvětlení bude řešeno zejména podél hlavních pěších tras, chodníků, cyklostezky, vjezdů, parkovacích ploch, manipulačních ploch, dokových stání, vstupů do hal a dalších provozně exponovaných částí areálu. Svítidla budou umístěna na samostatných stožárech, případně na výložnicích, v polohách stanovených světelně-technickým návrhem. Osvětlovací soustava bude navržena s důrazem na omezení světelného znečištění a rušivých účinků na okolní obytnou zástavbu, porosty a volnou krajinu.

V rámci záměru se předpokládá instalace záložních zdrojů elektrické energie, zejména pro zajištění provozu požárně bezpečnostních zařízení a vybraných nezbytných technologií v případě výpadku dodávky elektrické energie z distribuční soustavy. Záložní zdroje budou určeny zejména pro napájení sprinklerových systémů, požárních čerpadel, zařízení pro odvod kouře a tepla, vybraných bezpečnostních systémů, měření a regulace, a dalších zařízení, jejichž provoz musí být zajištěn i při výpadku elektrické energie.

Zásobování areálu zemním plynem bude řešeno napojením na distribuční plynovodní soustavu v území. V území je v rámci územně plánovacích a infrastrukturních podkladů uvažováno s plynovodní infrastrukturou umožňující zásobování rozvojové lokality. V blízkosti předmětného území se nachází vysokotlaký plynovod západně od dálnice D6 a východně od areálu vedení VTL plynovodu DN 150. V návaznosti na přípravu území je současně řešena přeložka plynovodu jako samostatná projektová dokumentace



Zásobování areálu pitnou vodou bude řešeno napojením na vodovodní infrastrukturu v území. Vybudování zásobního vodovodního řadu pro rozvojovou lokalitu je součástí navazujícího infrastrukturního záměru „Vybudování dopravní a technické infrastruktury v lokalitě Staré Sedlo“. Předpokládané napojení zásobního vodovodního řadu je uvažováno na stávající skupinový vodovodní řad DN 350 v armaturní komoře v prostoru bývalého Transmotelu.

V dotčeném území se v současnosti podél silnice III/2099 nachází stávající tlaková splašková kanalizace, jejíž kapacita není pro potřeby plánovaného rozvojového území dostatečná. Odvedení splaškových odpadních vod z areálu proto bude řešeno v návaznosti na novou splaškovou kanalizační infrastrukturu připravovanou v rámci samostatného záměru „Vybudování dopravní a technické infrastruktury v lokalitě Staré Sedlo“. V rámci tohoto infrastrukturního záměru je plánována realizace kanalizačních řadů, čerpacích stanic odpadních vod a společného výtlaku. Dle dosavadních předběžných informací disponuje ČOV Sokolov kapacitou pro napojení předmětné lokality. Konečné technické řešení odvedení splaškových vod, dimenze potrubí, počet a parametry čerpacích stanic, kapacitní posouzení, podmínky napojení a případné požadavky provozovatele kanalizační infrastruktury budou upřesněny v navazujících stupních projektové dokumentace.

Dešťové vody v areálu budou řešeny oddílným způsobem podle jejich původu a předpokládaného rizika znečištění. Čisté dešťové vody ze střech halových objektů budou odváděny odděleně od dešťových vod ze zpevněných ploch, na kterých může docházet k pohybu nebo stání motorových vozidel a kde nelze vyloučit riziko znečištění ropnými látkami. Dešťové vody budou po odvedení a případném předčištění směřovány do areálových retenčních nádrží. Pro zachycení přívalových srážkových vod ze střech, zpevněných ploch a souvisejících odvodňovaných ploch jsou v areálu uvažovány otevřené retenční nádrže. Regulovaný odtok z retenčních nádrží bude zajištěn prostřednictvím čerpacích šachet umístěných v blízkosti retenčních objektů. Z čerpacích šachet budou dešťové vody odváděny výtlačnými potrubími do recipientu, kterým je bezejmenný vodní tok ID 10233835. Tento tok prochází mezi částí areálu hal A+B a částí haly C a v území navazuje na drobnou vodní nádrž mimo hranice zájmového území.

V rámci systému hospodaření se srážkovými vodami bude uvažováno také s akumulací části čistých dešťových vod, zejména vod ze střech halových objektů, pro následné využití k zálivce areálové zeleně. Akumulované vody budou využívány především pro zálivku nově založených výsadeb stromů a keřů, izolační zeleně, květnatých a zatravněných ploch, zejména v období po výsadbě a v suchých obdobích.

Zařazení dle přílohy č. 1 zákona EIA:

Kategorie II:

- bod 96 - Výroba nebo montáž motorových vozidel, drážních vozidel, lodí, výroba a oprava letadel a výroba železničních zařízení na výrobní ploše od stanoveného limitu – 10 tis. m².
- bod 106 - Výstavba skladových komplexů s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu – 10 tis. m².



- bod 107 - Průmyslové zóny a záměry rozvoje průmyslových oblastí s rozlohou od stanoveného limitu – 20 ha.
- bod 109 - Parkoviště nebo garáže s kapacitou od stanoveného limitu parkovacích stání v součtu pro celou stavbu – 500 míst.

Záměr podléhá zjišťovacímu řízení podle zákona EIA. Vzhledem k tomu, že se jedná o strategickou investiční stavbu uvedenou v příloze č. 3 bodě 10 urychlovacího zákona, je dle ust. § 2n odst. 1 tohoto zákona věcně příslušným orgánem k vedení zjišťovacího řízení Ministerstvo životního prostředí.

Oznamovatel: Industrial Park Sokolov s.r.o.

IČO oznamovatele: 210 93 415

Sídlo oznamovatele: Staré náměstí 69, 356 01 Sokolov

Zpracovatel oznámení: Ing. Milena Hebronová, Prorektorská 672 108 00 Praha 10

Záměr „Zóna Ekonomického Rozvoje Severozápad“ naplňuje dikci § 4 odst. 1 písm. c) zákona EIA, jakožto záměr uvedený v příloze č. 1 k tomuto zákonu kategorií II – tyto záměry podléhají posouzení vlivů záměru na životní prostředí, pokud se tak stanoví ve zjišťovacím řízení.

Dle § 7 zákona EIA bylo provedeno zjišťovací řízení a podle zásad uvedených v příloze č. 2 tohoto zákona dospěl příslušný úřad, tj. Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II (dále jen „ministerstvo“ nebo „příslušný úřad“), k závěru, že záměr

„Zóna Ekonomického Rozvoje Severozápad“

může mít významný vliv na životní prostředí a bude posuzován dle zákona EIA.

Na základě informací uvedených v oznámení záměru, písemných vyjádření dotčených orgánů státní správy, dotčených územních samosprávných celků a veřejnosti, a zjišťovacího řízení provedeného dle ustanovení § 7 zákona EIA a podle kritérií uvedených v příloze č. 2 k zákonu dospěl příslušný úřad dále k závěru, že dokumentaci EIA dle přílohy č. 4 k zákonu je nutné zpracovat především s důrazem na posouzení kumulace vlivů záměru s vlivy jiných stávajících a povolených záměrů v okolí, a to především s ohledem na nepřijatelnou kumulaci dopravy, hluku, emisí, odtoku srážkových vod, zásahů do zeleně, biotopů zvláště chráněných rostlin a živočichů a krajinného rázu.

Z hlediska samotného záměru je nezbytné se při zpracování dokumentace EIA zaměřit především na dopravní a hlukové zatížení nejbližší obytné zástavby obce Staré Sedlo, vlivy na veřejné zdraví, vodní režim a hospodaření se srážkovými vodami, poddolované území a geotechnickou stabilitu lokality, vlivy na zvláště chráněné druhy a prvky ÚSES, krajinný ráz, problematiku světelného znečištění přilehlého okolí a jednoznačné vymezení budoucího provozního rámce záměru včetně všech předpokládaných technologií.



Zároveň je třeba zohlednit a vypořádat všechny relevantní požadavky a připomínky, které jsou uvedeny v níže uvedených doručených vyjádřeních. V této souvislosti je vhodné na úvod dokumentace EIA předřadit kapitolu, kde bude popsáno, jakým způsobem byly jednotlivé připomínky zohledněny či vypořádány.

Odůvodnění

Ministerstvo obdrželo dne 26.06.2026 od oznamovatele, v řízení zastoupeného spol. RotaGroup a.s., se sídlem Na Nivách 956/2, 141 00 Praha 4 – Michle, IČO: 279 67 344, podle § 6 odst. 1 zákona EIA, oznámení záměru „Zóna Ekonomického Rozvoje Severozápad“, zpracované podle přílohy č. 3 k zákonu EIA, spolu se žádostí o zahájení zjišťovacího řízení dle zákona EIA. Oznámení bylo zpracováno Ing. Milenou Hebronovou, držitelkou autorizace ke zpracování dokumentace a posudku dle zákona EIA (rozhodnutí č. j. MZP/2024/710/4037).

Dne 29.07.2026 byl proces zjišťovacího řízení převeden k přímému zajištění na Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy II.

Záměr naplňuje dikci bodů 96, 106, 107 a 109 kategorie II přílohy č. 1 k zákonu EIA, a je tak záměrem ve smyslu § 4 odst. 1 písm. c) zákona EIA. Jedná se o záměr, který je předmětem posuzování vlivů na životní prostředí, pokud se tak stanoví ve zjišťovacím řízení. Příslušným úřadem k provedení zjišťovacího řízení je podle § 2n odst. 1 zákona o urychlení výstavby Ministerstvo životního prostředí, neboť záměr je strategickou investiční stavbou ve smyslu § 1 odst. 13 tohoto zákona. Záměr je jako strategická investiční stavba výslovně uveden v bodě 10 přílohy č. 3 zákona o urychlení výstavby, a to jako stavba v lokalitě strategického podnikatelského parku Staré Sedlo.

Příslušný úřad, po prostudování předloženého materiálu, zahájil dne 31.07.2026 v dané věci, v souladu s ust. § 7 odst. 3 zákona EIA, zjišťovací řízení. Oznámení záměru bylo v souladu s ust. § 16 zákona EIA náležitě zveřejněno, a dne 05.08.2026 byla v souladu s ust. § 16 odst. 2 zákona EIA zveřejněna informace o oznámení a o tom, kdy a kde je možné do něj nahlížet na úřední desce Karlovarského kraje.

Záměr dle údajů obsažených v předloženém oznámení bude umístěn mimo kompaktní zástavbu východně od města Sokolov za dálnicí D6 a zároveň západně od obce Staré Sedlo. Jižně je lokalita omezena silnicí III. třídy mezi exitem č. 142 (MÚK Těšovice) dálnice D6 a obcí Staré Sedlo. Lokalita je součástí strategického podnikatelského parku Staré Sedlo.

Dle údajů obsažených v předloženém oznámení platný Územní plán města Sokolova vymezuje území pod názvem „Průmyslová zóna Sokolov – Staré Sedlo“ pro průmyslovou výrobu a skladování (PV 1). Platný územní plán obce Staré Sedlo vymezuje dotčené území pro plochy výroby – průmyslové a skladů (VP).

Dle stanoviska Krajského úřadu Karlovarského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství č. j.: KK/1076/ZZ/26, ze dne 11.03.2026 lze vyloučit významný vliv uvedeného záměru samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Karlovarského kraje.



V rámci zjišťovacího řízení obdržel příslušný úřad k posuzovanému záměru 14 vyjádření v zákonem stanovené 30-denní lhůtě, počínající ode dne zveřejnění informace o oznámení na úřední desce příslušného kraje, která byla stanovena do 04.09.2026.

Příslušný úřad obdržel ke zveřejněnému oznámení 6 vyjádření ze strany dotčených orgánů státní správy a 2 vyjádření orgánů dotčených samospráv. Příslušný úřad rovněž obdržel 6 vyjádření veřejnosti [ve smyslu ust. § 3 písm. h) zákona EIA].

Seznam subjektů, jejichž vyjádření příslušný úřad obdržel v průběhu zjišťovacího řízení:

1. Ministerstvo životního prostředí, odbor ochrany ovzduší, ze dne 19.08.2026
2. Zástupce veřejnosti 1, nedatováno, ministerstvem obdrženo dne 24.08.2026
3. Ministerstvo zdravotnictví, Oddělení Českých lázní a zřidel, ze dne 19.08.2026
4. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, ze dne 31.08.2026
5. Ministerstvo životního prostředí, odbor cirkulární ekonomiky a odpadů, ze dne 26.08.2026
6. Zástupce veřejnosti 2, nedatováno, ministerstvem obdrženo dne 28.08.2026
7. Karlovarský kraj ze dne 01.09.2026
8. Městský úřad Sokolov, Odbor životního prostředí, ze dne 28.08.2026
9. Zástupce veřejnosti 3, ze dne 31.08.2026
10. Zástupce veřejnosti 4, ze dne 03.09.2026
11. Uskupení občanů Starého Sedla, nedatováno, ministerstvem obdrženo dne 04.09.2026
12. Občané Starého Sedla za sdružení „Staré Sedlo 26 – pro změnu, starosta na plný úvazek“, nedatováno, ministerstvem obdrženo dne 04.09.2026
13. Obec Staré Sedlo, ze dne 04.09.2026
14. Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, ze dne 03.09.2026

Soupis obdržených připomínek:

- 1. Ministerstvo životního prostředí, odbor ochrany ovzduší** za předpokladu realizace a dodržování všech navržených opatření ke snižování prašnosti a emisí z dopravy, a to jak ve fázi provozu, tak i ve fázi výstavby, považuje záměr z hlediska ochrany ovzduší za akceptovatelný a nepožaduje jeho posouzení ve smyslu ust. § 3 písm. l) zákona EIA.
Současně upozorňuje, že zpracovaná rozptylová studie hodnotí pouze fázi provozu záměru. Příspěvky znečišťujících látek ve fázi výstavby nebyly v této studii modelově vyhodnoceny. Fáze výstavby přitom bude spojena s rozsáhlými zemními pracemi, skryvkou ornice o objemu cca 107 tis. m³ a pohybem stavební mechanizace a nákladní dopravy. K omezení emisí tuhých znečišťujících látek jsou v kapitole IV. oznámení záměru navržena opatření jak pro fázi výstavby, tak pro fázi provozu, avšak skutečný imisní dopad výstavby na nejbližší obytnou zástavbu nebyl kvantifikován.
- 2. Zástupce veřejnosti 1** upozorňuje, že dotčené pozemky náleží do zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“), navíc se jedná o pozemky II. a III. bonity, tedy vhodné pro zemědělské využití. Dále konstatuje, že v předloženém oznámení chybí řádně zdůvodněná nulová varianta, jejíž součástí by měla být bilance ploch postižených těžbou hnědého uhlí, tedy brownfields, které by měly být využity přednostně. Dále vyjadřuje



obavy, že realizací záměru dojde ke zhoršení průchodnosti území, zhorší se hluková zátěž, kvalita ovzduší, především z navýšení dopravy (a dle provozů umístěných v halách). I pocitová pohoda při průjezdu dané lokality, kde se běžně vyskytuje jelení a srnčí zvěř, čápi, jeřábi a další zástupci fauny a flory, bude představovat pro občany stres. Závěrem vyslovuje čtyři požadavky, které požaduje zahrnout do dalších vyjádření orgánů státní správy při vydávání souhlasných rozhodnutí.

- 3. Ministerstvo zdravotnictví, Oddělení Českých lázní a zřidel** z hlediska jím chráněných zájmů považuje záměr za akceptovatelný a nepožaduje jeho posouzení ve smyslu ust. § 3 písm. l) zákona EIA. Konstatuje, že dotčené území, pozemky parc. č. 3991/2 v k. ú. Sokolov a parc. č. 842, 843, 844 a 849 v k. ú. Staré Sedlo u Sokolova, záměru „Zóna Ekonomického Rozvoje Severozápad“ se nenachází na místě, které by bylo lázeňským místem, ani se nenachází v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod.

- 4. Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství** z hlediska jím chráněných zájmů považuje záměr za akceptovatelný a nepožaduje jeho posouzení ve smyslu ust. § 3 písm. l) zákona EIA. K předloženému oznámení uvádí následující připomínky:

Z hlediska ochrany přírody a krajiny konstatuje, že rozsah předmětné dokumentace, předložené za účelem zhodnocení vlivu na životní prostředí, lze považovat z hlediska problematiky ochrany přírody za dostatečný a nepožaduje její dopracování.

JES (jednotné environmentální stanovisko) bude vydáno namísto povolení výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin dle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“), souhlasu se zásahem do významných krajinných prvků dle § 4 odst. 2 ZOPK, povolení ke kácení dřevin rostoucích mimo les dle § 8 odst. 1 ZOPK a souhlasu se zásahem do krajinného rázu dle § 12 ZOPK. Příslušným orgánem je krajský úřad dle § 14 odst. 1 písm. a) bod 2 zákona č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZJES“) a § 77a odst. 5 písm. o) ZOPK. Pro účely povolení kácení dřevin rostoucích mimo les krajský úřad předložit konkrétní pozemky, kde má být provedena náhradní výsadba.

Z hlediska ochrany lesa a lesního hospodářství je záměr v rámci posuzování vlivů na životní prostředí přípustný. Záměrem dojde k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (dále jen „PUPFL“), resp. dojde k odnětí PUPFL, které svým charakterem a rozsahem nevybočuje z běžných parametrů, které by vyžadovaly další posouzení v rámci procesu posuzování vlivů na životní prostředí nebo specifické podmínky pro další stupeň projektové dokumentace.

JES bude vydáno namísto rozhodnutí o odnětí PUPFL podle ustanovení § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Projektová dokumentace včetně příloh musí být zpracována v souladu s lesním zákonem a vyhláškou č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Z hlediska ochrany ZPF vyplývá, že v rámci přípravy a realizace záměr dojde k trvalému odnětím zemědělské půdy ze ZPF o výměře 36,1042 ha. Krajský úřad je dle § 17a písm. h)



zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon ZPF“), dotčeným správním úřadem podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, mají-li být dotčeny pozemky náležející do ZPF o výměře větší než 1 ha. Záměr je z pohledu vlivů na ZPF předběžně akceptovatelný, a to s ohledem na skutečnost, že záměrem jsou dotčeny půdy III., IV. a V. třídy ochrany v zastavitelných plochách určených pro výrobu a skladování v Územním plánu Sokolov a Územním plánu Staré Sedlo.

Oznamovatel bude muset doložit v rámci žádosti o JES krajskému úřadu žádost o odnětí zemědělské půdy ze ZPF v souladu s § 9 odst. 6 zákona ZPF a § 11 - § 16 vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany ZPF, ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska geologie a hornictví se dle veřejně dostupných informací uvedený záměr nenachází v hranicích dobývacího prostoru ani v hranicích chráněného ložiskového území.

Krajský úřad upozorňuje, že jeho vyjádření pro povolení záměru dle § 13 odst. 3 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů, není předmětem JES, neboť Ministerstvo životního prostředí území se zvláštními podmínkami geologické stavby dosud nestanovilo.

Z hlediska ochrany ovzduší konstatuje, že nejbližší obytná zástavba se nachází zejména východně až severovýchodně od hranice záměru v k. ú. Staré Sedlo u Sokolova, v prostoru ulice Na Valech cca 55 m od hranice záměru. Posuzovaný provozní rámec zahrnuje využití areálu pro lehkou výrobu, montážní a kompletační činnosti, logistiku a skladování. Uvažován je zejména příjem vstupních komponentů a materiálů, jejich skladování, interní manipulace, montážní nebo kompletační činnosti, balení, skladování hotových výrobků a jejich expedice. V rámci hodnoceného provozního rámce nejsou uvažovány technologie představující významné samostatné zdroje hluku nebo emisí do ovzduší. Pro celou stavbu je navrženo celkem 1 840 parkovacích stání pro osobní automobily a 39 stání pro nákladní automobily. Vyvolaná doprava bude činit celkem cca 2 770 lehkých vozidel a 530 nákladních vozidel za 24 hodin.

Součástí oznámení záměru je rozptylová studie (Ing. Vraný, květen 2026). Dle závěrů studie záměr při dodržení uvažovaných vstupních parametrů, provozního rámce a navržených preventivních opatření nezpůsobí překročení platných imisních limitů v dotčeném území. Z hlediska vlivů na kvalitu ovzduší je záměr hodnocen jako akceptovatelný. S ohledem na výsledky rozptylové studie, s ohledem na navrženou realizaci související dopravní infrastruktury umožňující kapacitní napojení areálu na dálnici D6 a vedení dopravy mimo zastavěná území Sokolova a Starého Sedla a s ohledem na navržená technicko-organizační opatření k předcházení a omezování prašnosti, nepožaduje krajský úřad další posuzování záměru z hlediska ochrany ovzduší.

Z hlediska agendy JES upozorňuje, že záměr bude vyžadovat vydání závazného stanoviska krajského úřadu dle § 11 odst. 2 písm. b) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ovzduší“), k povolení záměru obsahujícího stacionární zdroje znečišťování ovzduší uvedené v příloze č. 2 k zákonu (zde minimálně plynové spalovací zdroje – kotle, dieselagregáty a požární čerpadla + případné další zdroje). Dále bude záměr vyžadovat vydání závazného stanoviska krajského úřadu dle § 11 odst. 2 písm. d) zákona o ochraně ovzduší k povolení



záměru pozemní komunikace kategorie dálnice nebo silnice I. třídy v zastavěném území obce a parkoviště s kapacitou nad 500 parkovacích stání. Přílohou žádosti o vydání závazných stanovisek bude kromě příslušné projektové dokumentace pro řízení podle zvláštních předpisů také odborný posudek a rozptylová studie, obojí zpracované autorizovanými osobami. Následně bude záměr vyžadovat ještě vydání rozhodnutí krajského úřadu o povolení provozu stacionárních zdrojů znečišťování ovzduší dle § 11 odst. 2 písm. c) zákona o ochraně ovzduší.

Z hlediska vodního hospodářství upozorňuje, že JES bude vydáno namísto souhlasu dle ust. § 17 odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Vodohospodářská část projektové dokumentace musí být zpracována v souladu se stavebním zákonem autorizovanou osobou pro vodohospodářské stavby. Pro vydání JES je třeba doložit vyjádření správce povodí – Povodí Ohře, státní podnik a správce vodního toku – Lesy České republiky, státní podnik.

5. Ministerstvo životního prostředí, odbor cirkulární ekonomiky a odpadů uplatňuje k předloženému oznámení následující připomínky:

V průběhu realizace záměru bude docházet ke vzniku odpadu z kácení dřevin. Tento odpad, spadající pod katalogové číslo 20 02 01 - Biologicky rozložitelný odpad, požadujeme doplnit do tabulky odpadů vznikajících při realizaci záměru kapitoly č. 3.

V průběhu realizace záměru budou vznikat komunální odpady související s činností pracovníků stavby. S ohledem na povinnost odděleného soustředování odpadů požadujeme do tabulky doplnit další odpady z třídění komunálního odpadu (20 01 Složky z odděleného sběru – papír, plasty, sklo, kovy). V případě tabulky odpadů z provozu požadujeme doplnění složky z odděleného sběru komunálního odpadu - kov.

Katalogová skupina 16 01, která je uvedena v tabulce odpadů z provozu, se dle Katalogu odpadů týká vyřazených vozidel s ukončenou životností. To neodpovídá textové části záměru. Upozorňujeme, že odpady uvedené v tabulce musejí být v souladu s plánovaným provozem. Požadujeme ujasnění, příp. doplnění a správné zařazení odpadů dle Katalogu odpadů podle odvětví, oboru nebo technologického procesu, v němž vznikají.

Požadujeme doplnění vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, ve znění pozdějších předpisů, mezi uvedené právní předpisy a současně o uvedení, že při nakládání s odpady vznikajícími při realizaci a provozu záměru bude respektována hierarchie odpadového hospodářství podle zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o odpadech“).

Žádáme o uvedení pojmů v kapitole č.3 do souladu s aktuální právní úpravou. Konkrétně jde o pojmy skladování a soustředování. Pokud jsou odpady dočasně drženy v místě vzniku, jde o soustředování odpadu. Skladování odpadu je samostatný způsob nakládání. Upozorňujeme, že všechny soustředovací prostředky musí splňovat technické podmínky pro soustředování odpadu v souladu s vyhláškou č. 273/2021 Sb.

V případě nebezpečných odpadů musejí být navíc soustředovací místa opatřena „identifikačním listem nebezpečného odpadu“. Přeprava nebezpečných odpadů se namísto dřívějšího evidenčního listu pro přepravu ohlašuje ministerstvu prostřednictvím „Systému evidence přepravy nebezpečných odpadů“.



- 6. Zástupce veřejnosti 2** požaduje posouzení záměru ve smyslu ust. § 3 písm. l) zákona EIA. K předloženému oznámení uplatňuje následující připomínky:

Z hlediska vlivů záměru na hluk a dopady na bydlení – Zástupce veřejnosti 2 upozorňuje na velmi malou rezervu mezi vypočtenými hodnotami hluku a hygienickými limity. Vyslovuje požadavek na posouzení hluku pro nejhorší reálně možný provoz a na doplnění podkladů pro noční dobu.

Z hlediska realističnosti předpokladů provozu kamionů – Zástupce veřejnosti 2 zpochybňuje použitých parametrů pro pohyb a obsluhu nákladních vozidel. Uplatňuje požadavek na doložení vstupních údajů a vyhodnocení špičkového provozu.

Z hlediska účinnosti protihlukových opatření – Zástupce veřejnosti 2 vyslovuje pochybnosti o schopnosti protihlukové stěny chránit před hlukem technologií umístěných na střechách hal. Uplatňuje požadavek na detailní doložení účinnosti navržených opatření.

Z hlediska role zeleně v roli protihlukových opatření – Zástupce veřejnosti 2 konstatuje, že zezeň nemá garantovaný protihlukový účinek. Zároveň uplatňuje požadavek na jasné oddělení skutečných protihlukových opatření od krajinářských úprav.

Z hlediska kvality ovzduší a $PM_{2,5}$ - Zástupce veřejnosti 2 vyslovuje obavu z budoucího plnění přísnějších limitů kvality ovzduší. Uplatňuje požadavek na aktualizované posouzení s využitím reprezentativních dat.

Nesoulad v počtu emisních zdrojů – Zástupce veřejnosti 2 poukazuje na rozdíl mezi počtem topných zařízení uvedených v oznámení a v rozptylové studii. Zároveň požaduje vysvětlení tohoto nesouladu a případné doplnění výpočtů emisí.

Z hlediska kumulativních vlivů – Zástupce veřejnosti 2 uplatňuje požadavek hodnotit záměr společně s dalšími připravovanými projekty v území. Požaduje klást důraz na souhrnné posouzení hluku, dopravy, emisí, záboru půdy a dalších vlivů.

Z hlediska poddolovaného území – Zástupce veřejnosti 2 vyslovuje obavy z geologických a geotechnických rizik souvisejících s bývalou těžbou. Uplatňuje požadavek na podrobné posouzení stability podloží a možných deformací.

Z hlediska vod a kanalizace – Zástupce veřejnosti 2 uplatňuje požadavek posuzovat areál společně s nezbytnou vodohospodářskou infrastrukturou. Zároveň požaduje prokázat dostatečnou kapacitu vodovodů a kanalizace a neohrožení zásobování pitnou vodou.

Z hlediska dopravního zatížení – Zástupce veřejnosti 2 uplatňuje požadavek na hodnocení dopravních špiček, zejména při střídání směn. Žádá, aby byl kladen důraz na kapacitu komunikací, trasování dopravy a bezpečnost obyvatel.

Z hlediska rozsahu záměru a blízkosti obytné zástavby – Zástupce veřejnosti 2 poukazuje na významnou změnu charakteru území a vyslovuje požadavek na konkrétní posouzení dopadů na lokalitu Na Valech a nejbližší obytné objekty.

Z hlediska světelného znečištění a vzhled areálu – Zástupce veřejnosti 2 vyslovuje požadavek na vyhodnocení nočního osvětlení a jeho vlivů na okolní bydlení. Zároveň uplatňuje požadavek na vizualizace budoucího areálu z pohledu okolních sídel.

- 7. Karlovarský kraj** při dodržení navržených opatření, s předloženým záměrem souhlasí a další posuzování záměru dle zákona EIA nepožaduje.



8. Městský úřad Sokolov, Odbor životního prostředí z hlediska jím chráněných zájmů považuje záměr za akceptovatelný a nepožaduje jeho posouzení ve smyslu ust. § 3 písm. l) zákona EIA.

9. Zástupce veřejnosti 3 požaduje posouzení záměru ve smyslu ust. § 3 písm. l) zákona EIA. Vyjádření je velmi rozsáhlé a systematicky zpochybňuje úplnost podkladů oznámení. Celkově lze připomínky v tomto vyjádření charakterizovat jako požadavek na podrobnější a konzervativnější vyhodnocení vlivů záměru, zejména ve vztahu k obyvatelstvu, dopravní zátěži, hluku, kvalitě ovzduší, technické infrastruktuře a kumulativním dopadům. Jejich společným závěrem je požadavek pokračování procesu posuzování vlivů záměru a s tím spojený požadavek zpracování dokumentace EIA ve smyslu ust. § 8 zákona EIA. K předloženému oznámení zástupce veřejnosti 3 uplatňuje následující připomínky:

Požadavek na pokračování procesu EIA – Zástupce veřejnosti 3 požaduje, aby záměr podléhal plnému posouzení EIA. Současně pro zpracování dokumentace EIA navrhuje doplnění řady odborných podkladů, studií a průzkumů.

Dělení záměru („salámová metoda“) - Zástupce veřejnosti 3 namítá, že je předmětem záměru pouze část plánovaného strategického podnikatelského parku (cca 38,6 ha), zatímco skutečný funkční celek má podle předložených podkladů podstatně větší rozsah (cca 124 až 146 ha). Současně jsou mimo posouzení vyčleněny související stavby technické a dopravní infrastruktury. Podle vyjádření tak dochází k nepřípustnému „salámování“ záměru a podhodnocení jeho skutečných kumulativních vlivů. Požaduje hodnocení celého funkčního celku a všech kumulativních vlivů.

Neurčitost budoucího provozu – Podle Zástupce veřejnosti 3 nejsou známi budoucí nájemci, technologie ani skutečný charakter výroby. Posouzení proto považuje za nedostatečně určité a nepřezkoumatelné.

Kumulativní a synergické vlivy – Zástupce veřejnosti 3 požaduje hodnocení záměru nejen samostatně, ale také ve spojení s dalšími existujícími nebo připravovanými projekty v území. Upozorňuje především na možné souběžné dopady v oblasti dopravy, hluku, emisí a záboru území.

Nedostatečné biologické průzkumy – Zástupce veřejnosti 3 upozorňuje na možný výskyt netopýrů, bobra evropského, jeřába popelavého, ledňáčka říčního, luňáka červeného a dalších chráněných druhů. Požaduje vyhodnocení vlivů a případných výjimek dle ZOPK. Požadováno doplnění biologických průzkumů v celém vegetačním cyklu. Jedná se o jednu z nejrozsáhlejších částí připomínek, která rovněž směřuje k biologickým podkladům. Namítáno je zejména:

- absence chiropterologického průzkumu (netopýrů),
- chybějící průzkumy velkých savců a bezobratlých,
- nedostatečné sezónní pokrytí biologických průzkumů,
- opomenutí výskytu některých zvláště chráněných druhů (např. jeřáb popelavý, bobr evropský, luňák červený, čáp bílý),
- nedostatečné vyhodnocení zásahů do biotopů zvláště chráněných druhů živočichů.

ÚSES a migrační prostupnost – Ze strany zástupce veřejnosti 3 je namítán nedostatečný rozbor dopadů na biokoridory a migrační trasy živočichů. Tvrdí, že logistický areál v kombinaci s dálnicí D6 může vytvořit významnou bariéru mezi CHKO Slavkovský les



a údolím Ohře. Požaduje zpracování samostatné migrační studie a podrobné posouzení vlivů na nadregionální, regionální i lokální biokoridory.

Natura 2000 - Ze strany zástupce veřejnosti 3 je zpochybněna správnost stanoviska vylučujícího významný vliv na soustavu Natura 2000. Zároveň upozorňuje na časové a věcné rozpory mezi stanovisky a biologickými podklady. Namítá, že stanovisko bylo vydáno dříve, než vznikly některé biologické podklady, a neobsahuje dostatečné odborné zdůvodnění ani hodnocení kumulativních vlivů.

Střet zájmů zpracovatele – Zástupce veřejnosti 3 poukazuje na vazby společnosti RotaGroup a.s. na investora a developera. Namítá, že daná společnost současně vystupuje jako projektant, zmocněnec investora i zpracovatel odborných podkladů. Tím dle jeho názoru vznikají pochybnosti o nezávislosti a objektivitě předložených studií.

Hluk a veřejné zdraví – Zástupce veřejnosti 3 zpochybňuje, zda předložená hluková studie dostatečně postihuje maximální možný provoz areálu. Dále upozorňuje na minimální rezervu pod hygienickými limity a požadují podrobnější vyhodnocení hluku z dopravy, manipulačních činností i stacionárních zdrojů, zejména v noční době. Ve svých připomínkách namítá zejména:

- minimální noční rezervu pod hygienickým limitem (1,4 dB),
- nejjasnosti ve vstupních datech modelu,
- nedoloženou nejistotu výpočtů,
- nehodnocení některých zdrojů hluku (chladicí agregáty, čekající kamiony, stavební činnost),
- pochybnosti o účinnosti protihlukových opatření,
- absenci samostatného hodnocení zdravotních rizik pro obyvatele nejbližších domů.

Protihluková opatření – Zástupce veřejnosti 3 zpochybňuje účinnost navržených protihlukových stěn, zejména ve vztahu ke zdrojům hluku umístěným ve vyšších úrovních objektů nebo na střechách budov. Požaduje podrobnější prokázání skutečného přínosu navržených opatření.

Vliv zeleně – Zástupce veřejnosti 3 upozorňuje, že výsadba zeleně může mít krajinnou a estetickou funkci, avšak nelze ji bez dalšího považovat za účinné protihlukové opatření. Je tedy z jeho strany požadováno jednoznačné rozlišení funkcí jednotlivých navržených opatření.

Doprava a intenzita provozu – Zástupce veřejnosti 3 zpochybňuje dopravní modely a předpoklady o směřování dopravy OA. Namítá, že dopravní model nemusí odpovídat skutečnému zatížení po uvedení areálu do provozu. Požaduje prověření dopravních špiček, zejména při střídání směrů, posouzení kapacity navazující komunikační sítě a vyhodnocení vlivu na plynulost a bezpečnost dopravy v okolních sídlech. Současně upozorňuje na možné podhodnocení počtu a pohybu těžkých nákladních vozidel. Požaduje doložení použitých vstupních údajů a posouzení nejméně příznivých provozních scénářů.

Kvalita ovzduší – Zástupce veřejnosti 3 namítá nedostatky zpracované rozptylové studie. Upozorňuje na již existující zatížení území, budoucí přísnější limity EU, emise dopravy, vytápění a kumulaci s dalšími projekty a požaduje detailnější posouzení příspěvku záměru ke koncentracím znečišťujících látek. Připomínky se týkají zejména:

- koncentrací PM_{2,5} a jejich vztahu k budoucím evropským limitům,



- nedostatečného zohlednění kumulace s dalšími záměry a hodnocení etapy výstavby
- nejasností v počtu a modelování zdrojů vytápění,
- nezahrnutí některých emisních zdrojů (volnoběh kamionů, agregáty, záložní zdroje),
- nedostatečného hodnocení období s nepříznivými rozptylovými podmínkami.

Emisní zdroje – Dle názoru zástupce veřejnosti 3 byly identifikovány nesrovnalosti mezi jednotlivými podklady, zejména v počtu a charakteru zdrojů emisí. Požaduje tedy sjednocení údajů a ověření správnosti navazujících výpočtů.

Voda a vodní režim – Zástupce veřejnosti 3 vznesl požadavek na společné posouzení vodohospodářských dopadů všech souvisejících záměrů. Dále přednesl obavy z kapacity retenčních nádrží, odvodnění území a možného znečištění vod.

Namítáno je, že oznámení nedostatečně řeší změnu odtokových poměrů po zastavění rozsáhlé plochy. Zástupce veřejnosti 3 požaduje společné posouzení záměru s další připravovanou infrastrukturou, prověření kapacity propustků a vodních toků, podrobnější řešení retenčních nádrží a posouzení rizika kontaminace povrchových a podzemních vod provozem areálu.

Geologické poměry a poddolování – Zástupce veřejnosti 3 upozorňuje na skutečnost, že území je ovlivněno historickou důlní činností. Dle jeho názoru se záměr nachází v území s historickou těžbou uhlí a evidovanými důlními díly. Požaduje proto podrobné geologické a geotechnické prověření možných deformací podloží a souvisejících rizik pro budoucí stavby. Vyjádření upozorňuje na existenci starých důlních děl a opakované zásahy státu při jejich zabezpečování. Podle autora nelze bez geotechnického a báňského posouzení vyloučit problémy se stabilitou podloží, migrací důlních vod nebo důlních plynů a související bezpečnostní rizika.

Varianty řešení – Zástupcem veřejnosti 3 je namítáno, že nebyly posouzeny alternativní lokality. Je požadováno srovnání s brownfieldy a plochami po těžbě, které mají být podle ZÚR upřednostňovány. Zpochybněna je nezbytnost záboru kvalitních zemědělských půd.

Rozpory s koncepčními materiály a územně plánovacími podklady – Ze strany zástupce veřejnosti 3 je rovněž poukazováno na rozpory mezi oznámením, SEA k ZÚR Karlovarského kraje a stanovisky Ministerstva životního prostředí.

Krajinný ráz a světelné znečištění – Zástupce veřejnosti 3 nesouhlasí se závěrem, že vliv na krajinný ráz bude nevýznamný. Poukazuje zejména na halu A o výšce 30 metrů, která může být podle jeho názoru výrazným krajinným prvkem a narušit horizont i dálkové pohledy. Požaduje doplnění vizualizací a podrobnější hodnocení.

Zábor zemědělské půdy – Zástupce veřejnosti 3 zdůrazňuje rozsáhlý zábor zemědělského půdního fondu nezbytný k umístění záměru a poukazuje na rozpor s dlouhodobě deklarovanou prioritou využívání brownfieldů a ploch po těžbě.

10. Zástupce veřejnosti 4 požaduje posouzení záměru ve smyslu ust. § 3 písm. l) zákona EIA. Jeho vyjádření je zaměřeno více na bezprostřední dopady na obec Staré Sedlo a její obyvatele. Hlavní důraz je kladen na ochranu kvality bydlení, hluk, dopravu, vzdálenost hal od domů, požární bezpečnost, sociální dopady a zábor půdy. Ve svých námítkách opakovaně vyjadřuje pochybnost o dostatečnosti podkladů a navržených opatření. K předloženému oznámení zástupce veřejnosti 4 uplatňuje následující připomínky:



Nevhodná vzdálenost průmyslové zóny od obytné zástavby – Zástupce veřejnosti 4 považuje umístění zóny v bezprostřední blízkosti rodinných domů za zásadní problém. Upozorňuje, že nejbližší dům je vzdálen pouze přibližně 55 metrů od hranice záměru. Podle jeho názoru taková vzdálenost neodpovídá doporučením „Metodiky vyhodnocení územních nároků průmyslových zón“ (2018) Ministerstva průmyslu a obchodu pro umístování průmyslových zón. Argumentuje, že takto malý odstup nezajišťuje dostatečnou ochranu obyvatel před hlukem, emisemi, světelným znečištěním ani dalšími provozními vlivy. Požaduje dodržení výrazně větší ochranné vzdálenosti mezi průmyslovou zónou a obytnou zástavbou.

Dopravní zatížení a kapacita komunikací – Zástupce veřejnosti 4 upozorňuje na plánovaný nárůst dopravy o stovky nákladních a tisíce osobních vozidel denně a pochybuje o schopnosti silnice III/2099 a navazujících okružních křižovatek takovou zátěž zvládnout. Namítají zejména nedostatečné posouzení dopravních špiček, riziko tvorby kolon při střídání směrů, podhodnocení dopravy vedené přes obec Staré Sedlo, absenci posouzení kumulativních dopadů dalších záměrů, nezohlednění budoucího zpoplatnění dálnice D6 a možného návratu části dopravy na silnice nižších tříd. Zároveň požaduje vypracování nezávislého dopravního modelu a detailní dopravně-bezpečnostní studie.

Poddolované území a geologická rizika – Zástupce veřejnosti 4 upozorňuje, že dle předloženého oznámení je dotčené území historicky ovlivněno hlubinnou i povrchovou těžbou uhlí. Z jeho pohledu považuje za nepřijatelné, že podrobné geologické a hydrogeologické průzkumy mají být prováděny až v dalších stupních projektové přípravy. Podle jeho názoru je nutné již nyní prověřit stabilitu podloží, riziko poklesů terénu, chování podzemních vod, možnost ovlivnění okolní zástavby a radonové riziko. Požaduje tedy provedení hydrogeologického a inženýrskogeologického průzkumu ještě před ukončením procesu EIA.

Zábor zemědělské půdy – Zástupce veřejnosti 4 upozorňuje na rozsáhlý zábor zemědělské půdy a malý rozsah ponechaných zelených ploch. Namítá, že v regionu existují rozsáhlé posttěžební a brownfieldové lokality, které by měly být využívány přednostně. Poukazuje také na nevratnou ztrátu zemědělského půdního fondu, zábor lesních pozemků, nejasnosti kolem nakládání s ornici, nedostatečné využití zelených ploch v rámci areálu. Požaduje celkové zmenšení rozsahu zastavěných ploch a navýšení zeleně a zatravnění.

Vliv na krajinný ráz – Zástupce veřejnosti 4 zásadně nesouhlasí se závěrem, že vliv na krajinný ráz bude zanedbatelný. Dle jeho přesvědčení průmyslové haly o výšce až 30 metrů budou dominantním prvkem krajiny a významně ovlivní pohledové poměry. Současně kritizuje absenci realistických vizualizací z pohledu obyvatel Starého Sedla a požaduje zpracování fotorealistické vizualizace, pohledů z nejbližší obytné zástavby a posouzení možnosti snížení výšky a objemu budov. Zároveň vyslovuje domněnku, že předložené podklady neumožňují objektivní posouzení dopadů na krajinný ráz.

Klimatické dopady a tepelný ostrov – Zástupce veřejnosti 4 upozorňuje na rozsah zastavěných a zpevněných ploch a na související vznik tepelného ostrova. Uvádí, že realizací záměru zanikne značná část biologicky aktivního povrchu, dojde k omezení přirozeného výparu vody, rozsáhlé střechy a asfaltové plochy budou akumulovat teplo, které v nočních hodinách budou masivně sálat do okolí, což negativně ovlivní mikroklima



v přilehlých obytných zónách a biokoridorech. Navržená vegetační opatření jsou dle jeho názoru nedostatečná, navíc jejich funkčnost se projeví až v delším časovém období. Požaduje proto modelování tepelného ostrova a zavedení rozsáhlejších adaptačních opatření, například zelených střech a rozsáhlých ochranných pásů zeleně.

Hluk během provozu – Hluk je jedním z hlavních témat připomínek zástupce veřejnosti 4. Ve svém vyjádření zpochybňuje kvalitu akustické studie a namítá, že měření bylo prováděno pouze v denní době, přičemž chybí měření nočního provozu, nezohledňuje hluk chladicích agregátů kamionů, střešních technologií (klimatizace, vzduchotechnika, průmyslové chlazení), hluk z motorů stojících vozidel atd. Dále argumentuje malou účinnost protihlukových opatření vzhledem k celkové výšce hal. Zvláštní důraz kladou na halu A vysokou 30 metrů, u které považují navrženou protihlukovou stěnu za nedostatečnou. Požaduje novou akustickou studii zpracovanou nezávislým subjektem a přehodnocení všech protihlukových opatření.

Hluk ve fázi výstavby – Pro tuto fázi zástupce veřejnosti 4 požaduje respektování obecní vyhlášky o ochraně nočního klidu, omezení hlučných prací a zakotvení těchto požadavků do závazných podmínek. Rovněž vyjadřuje obavu z dlouhodobého stavebního zatížení obyvatel.

Požární bezpečnost – Zástupce veřejnosti 4 upozorňuje na možná rizika spojená s provozem rozsáhlého průmyslového areálu. Za nedostatečně řešené považuje zejména dostupnost hasičské techniky, zásahy ve výškách až 30 metrů, kapacitu integrovaného záchranného systému a dostupnost požární vody. Požaduje doložení stanoviska Hasičského záchranného sboru a prokázání, že stávající systém ochrany je dostatečný bez dodatečných veřejných investic.

Sociální a socioekonomické dopady – Oznámení záměru uvádí jako pozitivní vlivy nové pracovní příležitosti, řešení nezaměstnanosti na Sokolovsku a hospodářský přínos. Zástupce veřejnosti 4 zpochybňuje předpoklad, že pracovní místa budou obsazena převážně obyvateli regionu. Domnívají se, že převážná část pracovníků bude muset být dovezena ze zahraničí. Zároveň upozorňuje na s tím související možné dopady na bydlení, zdravotnictví, školství, veřejný pořádek, příp. sociální soudržnost. Požaduje zpracování samostatného hodnocení sociálních dopadů a zapojení investora do financování potřebné veřejné infrastruktury.

Dopady na kvalitu života obyvatel – Zástupce veřejnosti 4 rovněž nesouhlasí s tvrzením, že vliv na kvalitu života obyvatel bude přijatelný. Naopak se domnívá, že záměr přinese zejména zvýšení hluku, zvýšení dopravní zátěže, zhoršení kvality ovzduší, ztrátu krajinných hodnot a zhoršení pohody bydlení. Považuje proto hodnocení vlivů na obyvatelstvo za podhodnocené.

- 11. Uskupení občanů Starého Sedla** požaduje posouzení záměru ve smyslu ust. § 3 písm. l) zákona EIA. Jeho vyjádření je méně zaměřeno na formálně-právní nedostatky procesu EIA a více na praktické dopady záměru na obec a každodenní život jejích obyvatel. Podatelé přitom nezpochybňují záměr pouze obecně, ale navrhuji řadu konkrétních preventivních, zmírňujících a kompenzačních opatření. K předloženému oznámení uskupení občanů uplatňuje následující připomínky:



Nesouhlas s charakteristikou území jako území vhodného k zastavění – Uskupení občanů zpochybňuje argumentaci oznámení, podle níž je využití lokality pro průmyslovou zónu smysluplné mimo jiné vzhledem k jejímu ovlivnění minulou těžbou. Upozorňuje, že celá dotčená lokalita nebyla těžební činností postižena a že značná část pozemků je nadále zemědělsky využívána. Podle podatelů jde dle jejich informací o půdy II. a III. bonity, tedy o pozemky vhodné pro zemědělské využití. Současně zdůrazňují, že se území v průběhu času začlenilo do okolní krajiny a vytváří návaznost na rekreační oblast koupaliště Michal a širší krajinné prostředí směrem k CHKO Slavkovský les.

Zábor zemědělské půdy a požadavek na využití brownfieldů – Uskupení občanů považuje za nedostatek oznámení absenci řádně zdůvodněné nulové varianty a bilance ploch v regionu, které byly skutečně postiženy těžbou hnědého uhlí, tedy zejména brownfieldů a jiných antropogenně výrazně pozměněných území, které by pro daný účel měly být využity přednostně.

Neurčitost skutečného využití jednotlivých hal – Za významnou nejistotu je považována skutečnost, že investor hodlá vybudovat haly s příslušnou infrastrukturou a teprve následně je nabízet dalším podnikatelským subjektům. U objektů C1 až C3 je předpokládáno skladování, montáž, lehký průmysl či jiné obdobné činnosti, avšak konkrétní budoucí provoz v současnosti nejsou známy. Uskupení občanů z toho dovozuje, že v současné fázi nelze dostatečně přesně určit skutečné vlivy budoucích provozů na jednotlivé složky životního prostředí. Tento problém dále potvrzuje samotné oznámení, které mezi přetrvávajícími nejistotami uvádí konkrétní skladbu nájemců, charakter výroby, skutečné rozložení dopravy, technické řešení vytápění, chlazení a větrání či parametry záložních energetických zdrojů.

Zpochybnění deklarovaného socioekonomického přínosu – Uskupení občanů nesouhlasí s jednoznačně pozitivním hodnocením socioekonomických přínosů záměru. Za nadsazený a podle jejich formulace až manipulativní považuje zejména předpokládaný počet nových pracovních míst.

Dopravní zatížení obce Staré Sedlo – Uskupení občanů se obává především nežádoucího mísení tranzitní dopravy generované průmyslovou zónou s místní dopravou na silnici III/2099 mezi Sokolovem, Starým Sedlem a Loktem. Poukazují na předpokládaný výrazný nárůst dopravní zátěže a jeho možné dopady na kapacitu a plynulost komunikací, bezpečnost silničního provozu, hlukovou zátěž, emise z dopravy a zdraví a pohodu obyvatel žijících podél komunikací. Požadují proto prověřit dopravní koridor i s ohledem na budoucí rozvoj a případný růst počtu obyvatel Starého Sedla.

Riziko dalšího růstu dopravy po zpoplatnění D6 – Příloha vyjádření přináší specifickou námitku vůči předpokladům dopravní studie. Podle uskupení občanů vychází distribuce dopravy ze současného stavu, kdy je dotčený úsek dálnice D6 používán bez dálničního poplatku. Uskupení předpokládá, že po úplném dokončení D6 a jejím případném zpoplatnění může část osobních vozidel a lehké nákladní dopravy dálnici objíždět. V důsledku toho by mohlo být skutečné dopravní zatížení Starého Sedla vyšší, než předpokládá současný model.

Opatření proti dopravnímu hluku uvnitř obce – Uskupení poukazuje na to, že samotná studie podle jeho názoru dostatečně neřeší možnosti omezení hluku způsobeného



zvýšeným průjezdem osobních vozidel přímo Starým Sedlem. Mezi možnými opatřeními navrhuje zvážit zejména omezení nejvyšší povolené rychlosti v ulicích Loketská a Sokolovská na 30 km/h, alespoň v noční době, případné využití úsekového měření rychlosti, nebo použití kamerového nebo radarového systému kontroly rychlosti.

Protihluková ochrana obytné zástavby – Občané požadují, aby ještě před zahájením realizace záměru byla vybudována stacionární a trvalá ochrana Starého Sedla před hlukem a prašností. Ochranná opatření tedy nemají být řešena až dodatečně na základě problémů zjištěných během provozu. Zároveň upozorňují, že ochranu není vhodné soustředit pouze na nejbližší obytnou zástavbu v ulici Na Valech. Požadují prověřit potřebu protihlukových opatření také vůči obyvatelům Sokolovské ulice, která se podle jejich podání nachází přibližně 300 m od plánované zóny.

Etapizace výstavby a zvláštní režim haly C3 – Vzhledem k rozsahu záměru a nejistotě ohledně budoucího obsazení jednotlivých objektů požaduje uskupení občanů etapizaci výstavby. Konkrétně požaduje, aby hala C3 byla realizována jako poslední.

Měření skutečných vlivů před trvalým provozem haly C3 – S etapizací je spojen další konkrétní požadavek. Před zahájením trvalého provozu zařízení v hale C3 má být v rámci zkušebního provozu provedeno měření skutečných vlivů záměru na životní prostředí. Výsledky měření mají být následně vyhodnoceny a v případě zjištění nepříznivých dopadů mají být navržena, financována a realizována odpovídající nápravná nebo ochranná opatření.

Ovzduší, prašnost a benzo[a]pyren – Uskupení občanů nepovažuje za dostatečný pouze závěr, že příspěvek záměru k benzo[a]pyrenu je z hlediska zákonného imisního limitu „akceptovatelný“. Požaduje zabývat se aktivně možnostmi minimalizace příspěvku záměru, i když nedojde k překročení platného limitu.

Záložní dieselagregáty – Uskupení občanů požaduje tvrzení obsažené v oznámení, že provoz dieselagregátů bude pouze mimořádný a krátkodobý lépe doložit reálnými provozními zkušenostmi z obdobných areálů. Požaduje především informace o četnosti jejich skutečného používání a o hlukové zátěži vznikající při provozu záložního zdroje, a to v různých vzdálenostech od zdroje, například ve vztahu k obytné lokalitě Na Valech či prostoru hřiště ve Starém Sedle.

Fotovoltaika a energetická koncepce areálu – Příloha upozorňuje, že v oznámení není dostatečně rozvedeno využití střešní fotovoltaiky, přestože podle podatele bylo na předchozích jednáních s investorem opakovaně zmiňováno. Podle uskupení by fotovoltaické elektrárny na rozsáhlých střechách hal mohly snížit odběr elektrické energie ze sítě, snížit uhlíkovou stopu projektu, případně umožnit sdílení přebytečné vyrobené energie s obcí Staré Sedlo.

Podpora cyklistické dopravy – Jako jedno z opatření ke snížení dopravního zatížení je ze strany uskupení občanů navržena podpora cyklistické dopravy zaměstnanců. Uskupení navrhuje vybudovat odpovídající cyklistické propojení ze Sokolova do Starého Sedla. Toto opatření má podle vyjádření umožnit alespoň mimo zimní období přesun části cest do zaměstnání z automobilové na cyklistickou dopravu, omezit emise a současně zvýšit bezpečnost cyklistů i chodců.



Odpadní vody a stravování zaměstnanců – Přípomínka směřuje také k bilanci odpadních vod. Podatel upozorňuje na údaj o nulové produkci odpadních vod ze stravování zaměstnanců. Uskupení občanů se domnívá, že taková hodnota může odpovídat pouze variantě, při níž bude hotová strava do areálu dovážena a nebude zde probíhat její příprava. Požaduje proto vyjasnit budoucí systém stravování a návaznost tohoto řešení na bilanci odpadních vod.

Přetrvávající nejistoty technického řešení – Uskupení upozorňuje na poměrně široký soubor otázek, které nejsou ve stávající fázi projektu definitivně vyřešeny. Jedná se zejména o:

- skladbu budoucích nájemců a charakter provozů,
- skutečné denní a hodinové rozložení osobní a nákladní dopravy,
- konečné řešení vytápění, větrání a chlazení,
- využití tepelných čerpadel,
- parametry, počet a umístění záložních energetických zdrojů,
- kapacitu a provedení vodovodní infrastruktury,
- splaškovou a dešťovou kanalizaci,
- retenční objekty a využívání dešťových vod,
- konečný rozsah sadových úprav a izolační zeleně,
- opatření na podporu biodiverzity,
- rozsah zásahu do PUPFL,
- geotechnické poměry poddolovaného území a problematiku starých důlních děl.

Uskupení požaduje, aby byly tyto nejistoty v dalších fázích přípravy projektu postupně vyjasněny a odstraněny.

Vliv na faunu, prostupnost území a životní pohodu – Občané ve spojení s realizací a provozem záměru očekávají zhoršení průchodnosti území a upozorňují na výskyt jelení a srnčí zvěře, čápů, jeřábů a dalších zástupců fauny a flóry. Záměr podle nich nebude mít pouze měřitelné dopady v podobě hluku či emisí, ale změny také celkový charakter území, které obyvatelé v současnosti vnímají jako klidnou a přírodě blízkou lokalitu. Výstavbu rozsáhlého průmyslového areálu proto spojují rovněž se zhoršením subjektivně vnímané kvality života a pohody bydlení.

Kompenzace dopadů záměru na obec – Poměrně specifickým požadavkem je finanční kompenzace dopadů záměru na Staré Sedlo. Uskupení požaduje, aby investor vložil předem dohodnuté finanční prostředky do účelového peněžního fondu zřízeného zastupitelstvem obce. O využití prostředků by mělo rozhodovat výhradně zastupitelstvo. Finance mají být určeny na projekty zaměřené na zvelebování Starého Sedla a podporu volnočasových aktivit jeho obyvatel.

Aktivní účast obce a informování veřejnosti – V příloze je požadována také aktivnější role zastupitelstva Starého Sedla v dalších fázích přípravy projektu. Uskupení občanů doporučuje, aby se obec průběžně účastnila jednání týkajících se odstraňování identifikovaných nejistot. Současně požaduje průběžné informování veřejnosti, například prostřednictvím dalších informačních setkání s občany nebo obecního newsletteru.

12. Občané Starého Sedla za sdružení „Staré Sedlo 26 – pro změnu, starosta na plný úvazek“ ve svém vyjádření nepožaduje principiální odmítnutí záměru a nezpochybňuje



automaticky možnost ekonomického rozvoje lokality. Těžiště podání spočívá spíše v požadavku na důslednou ochranu Starého Sedla prostřednictvím technických, provozních a organizačních podmínek. Základním požadavkem není pouze další zkoumání a popis možných negativních vlivů. Sdružení požaduje, aby již identifikované negativní vlivy byly promítnuty do konkrétních, závazných a následně vymahatelných podmínek pro přípravu, realizaci a provoz záměru. K předloženému oznámení uskupení občanů uplatňuje následující připomínky:

Krajinný ráz a významná výšková dominanta haly A – Za jednu z nejvýznamnějších otázek sdružení považuje ovlivnění krajinného rázu. Nesouhlasí zejména se závěrem studie společnosti Planterra, podle kterého se panorama krajiny záměrem významně nezmění, krajinná scéna bude v převaze zachována a umístění staveb je z hlediska krajiny citlivé. Argumentuje především výškovými parametry jednotlivých hal, které mají dosahovat přibližně 30 m, 17,5 m a 14,5 m. Hala A o výšce přibližně 30 m má podle podatelů představovat mimořádně výrazný stavební prvek, který svými rozměry významně převyší stávající zástavbu v území.

Sdružení Staré Sedlo 26 upozorňuje, že i když průmyslové objekty přímo nezakryjí existující krajinné dominanty, mohou jejich vizuální význam oslabovat tím, že samy vytvoří novou objemovou a výškovou dominantu. Za nedostatečné považuje také navrhované tlumené šedé odstíny fasád a treláže s popínavou zelení. Ty mohou zmírnit barevné působení staveb, nikoli však zásadně zakrýt objem průmyslového objektu vysokého přibližně 30 m, zejména v dálkových pohledech.

Sdružení Staré Sedlo 26 požaduje zpracování realistických 3D vizualizací, které by umožnily posoudit skutečné začlenění celého areálu do krajiny, a to zejména z ulice Na Valech ve Starém Sedle, od fotbalového hřiště, z dalších relevantních míst ve Starém Sedle, ze směru od Sokolova a z dalších významných pohledových bodů v širším okolí. Vizualizace mají podle požadavku vycházet ze skutečných rozměrů a výšek objektů. Současně má být prověřeno, zda lze snížit výšku nebo upravit objem některých hal, a tím omezit jejich působení na krajinný ráz.

Dopravní zátěž a skutečná funkčnost dopravního řešení – Sdružení Staré Sedlo 26 bere na vědomí, že doprava byla v oznámení modelována. Nežádá proto pouze další opakování dopravních výpočtů, ale zejména ověření, zda bude navržený dopravní systém dlouhodobě funkční a bezpečný i za skutečného provozu. Za významnou považuje především kumulaci dopravy generované jednotlivými částmi průmyslového areálu s běžnou dopravou mezi Starým Sedlem a Sokolovem. S nárůstem dopravy sdružení spojuje zvýšení hlukové zátěže, zvýšení emisí, sekundární prašnost, zvýšení rizika dopravních nehod, zhoršení bezpečnosti chodců a cyklistů a snížení plynulosti dopravy.

Specifická připomínka se vztahuje k odbavování nákladních vozidel před vjezdem do areálu. Sdružení upozorňuje na možnost vzniku kolon v případě nedostatečné kapacity vjezdového systému či kontroly vozidel. Tyto kolony by se mohly přenést až do okružní křižovatky nebo na hlavní komunikaci mezi Starým Sedlem a Sokolovem.

Požaduje proto vytvoření dostatečné kapacity uvnitř areálu pro pohyb a čekání kamionů, zákaz stání či čekání nákladních vozidel na okolních veřejných komunikacích, zajištění bezpečného dopravního napojení, průběžné sledování skutečné dopravní situace



po zahájení provozu, možnost přijmout dodatečná opatření, pokud bude skutečná dopravní situace horší než stav předpokládaný dopravním modelem.

Sdružení Staré Sedlo 26 rovněž upozorňuje na možnost budoucí změny režimu užívání dálnice D6, zejména jejího případného zpoplatnění. To může vést k tomu, že část dopravy začne využívat nezaplatněné komunikace, včetně trasy Loket – Staré Sedlo – Sokolov.

Požaduje proto, aby byla tato možnost zohledněna při kumulativním posouzení, a to z hlediska intenzity dopravy, hluku, emisí a dopravní bezpečnosti obyvatel Starého Sedla.

Hluk a požadavek ověření modelových výpočtů skutečným měřením – V otázce hluku sdružení bere na vědomí, že hluková studie pracuje s konzervativním modelem a vysokými intenzitami dopravy. Podstatné však podle něj bude, zda se modelové předpoklady potvrdí po skutečném zahájení provozu. Po uvedení areálu do provozu se teprve projeví konkrétní kombinace hluku provozovaných technologií, pohybu osobních a nákladních vozidel, manipulačních činností, stání a odbavování nákladních vozidel, stávající dopravy v okolí. Z toho důvodu má být modelová hluková studie následně ověřena reálným měřením.

Jako závaznou podmínku zkušebního provozu proto sdružení Staré Sedlo 26 požaduje provedení nezávislého akreditovaného měření skutečné hlukové zátěže. Měření má být provedeno především u rodinných domů č. p. 266, 274 a 113 v ulici Na Valech, u rodinných domů v Sokolovské ulici v lokalitě u fotbalového hřiště, a má být prováděno rovněž během noční doby. Výsledky mají být veřejně dostupné. Pokud by měření prokázalo překročení hygienických limitů nebo významnější zatížení, než předpokládaly modelové výpočty, má být investor povinen provést dodatečná protihluková opatření.

Další připomínka se týká provozu nezávislého vytápění, tzv. „bufíků“, odstavených nákladních vozidel. Jako problematický je vnímán zejména jejich provoz v zimním období a při dlouhodobějším čekání kamionů. Sdružení požaduje ověřit, zda byly hluk a emise z těchto zařízení zahrnuty do odborných studií. Pokud nebyly, požaduje přijmout opatření zabráňující dlouhodobému stání a vytápění nákladních vozidel v blízkosti obytné zástavby. Tento požadavek souvisí s požadavkem, aby kapacita areálu umožňovala odbavení a případné čekání nákladních vozidel uvnitř areálu a aby nedocházelo k jejich dlouhodobému stání v blízkosti obytné zástavby.

Závaznost protihlukové stěny a zemního valu – Dokumentace záměru počítá s protihlukovou stěnou vysokou přibližně 3,7 m u hal A a C a s navazujícím zemním valem o minimální výšce přibližně 2,7 m. Sdružení Staré Sedlo 26 požaduje, aby tato opatření nebyla chápána pouze jako předpokládané řešení nebo příslib investora. Jejich provedení má být závaznou podmínkou realizace záměru a má být promítnuto do příslušných povolovacích postupů, včetně jednotného environmentálního stanoviska a povolení stavby. Zároveň požaduje zabránit tomu, aby mohl investor následně bez odpovídajícího odborného posouzení protihluková opatření odstranit, snížit jejich výšku, nebo jinak změnit jejich parametry tak, že by došlo ke zhoršení ochrany obytné zástavby.

Ovzduší a preference tepelných čerpadel – Sdružení Staré Sedlo 26 bere na vědomí závěr rozptylové studie, podle kterého záměr při předpokládaných parametrech nezpůsobí překročení platných imisních limitů. Přesto požaduje další minimalizaci emisí přímo u zdroje. Vzhledem k tomu, že dokumentace připouští vedle plynového vytápění také



tepelná čerpadla, požaduje prověřit možnost nahrazení plynových kotlů tepelnými čerpadly, preferovat tepelná čerpadla tam, kde jejich využití umožňují technické podmínky, případně využití tepelných čerpadel zakotvit jako závazný požadavek. Cílem je především další omezení emisí oxidů dusíku a dalších znečišťujících látek.

Současně má být případný budoucí provoz nájemce představující významnější nový zdroj emisí před uvedením do provozu samostatně posouzen podle příslušných předpisů.

Sekundární prašnost – Vedle emisí ze spalovacích zdrojů upozorňuje sdružení Staré Sedlo 26 na sekundární prašnost vznikající pohybem vozidel a manipulací na zpevněných plochách. Požaduje proto stanovení konkrétních provozních opatření, zejména pravidelnou údržbu vnitroareálových komunikací, pravidelné čištění manipulačních ploch, provádění dalších opatření proti prašnosti podle aktuálních podmínek.

Bezpečné pěší a cyklistické propojení Starého Sedla se Sokolovem – Dalším požadavkem je vybudování bezpečného pěšího a cyklistického spojení mezi Starým Sedlem a Sokolovem. Sdružení Staré Sedlo 26 výslovně uvádí, že mu nestačí pouze „prověřit možnost“ takového propojení. Požaduje, aby se bezpečné pěší a cyklistické propojení stalo pevnou součástí výsledného dopravního řešení záměru. Trasa má být vedena takovým způsobem, aby byli chodci a cyklisté fyzicky chráněni před intenzivní dopravou a nemuseli sdílet prostor s komunikacemi zatíženými nákladní dopravou.

Kumulativní působení jednotlivých vlivů – Sdružení upozorňuje, že z hlediska obyvatel Starého Sedla nelze význam záměru hodnotit jen prostřednictvím jednotlivých izolovaných vlivů. Podstatné je jejich společné působení na obec a obyvatele. Kumulativně mají být zohledněny zejména doprava, hluk, emise a sekundární prašnost, výška a objem průmyslových staveb, vizuální působení, osvětlení, zábor půdy, změna charakteru krajiny, další související vlivy. Výsledky tohoto celkového hodnocení se podle sdružení mají následně promítnout do podmínek realizace záměru.

Konkrétní opatření ve prospěch Starého Sedla – S ohledem na bezprostřední blízkost průmyslové zóny považuje sdružení za legitimní, aby realizace projektu současně vedla k opatřením, která budou kompenzovat či zmírňovat jeho dopady na obec. Požadavky zahrnují zejména pěší a cyklistické propojení se Sokolovem, zlepšení dopravní infrastruktury, opatření proti hluku, opatření proti prašnosti, dostatečnou výsadbu zeleně, zmírnění vizuálního působení průmyslových staveb, potřebné úpravy dopravní infrastruktury vyvolané provozem areálu.

Fotovoltaické elektrárny na halách – Sdružení požaduje maximálně využít velké střešní a případně další vhodné plochy průmyslového areálu pro instalaci fotovoltaických panelů. Jejich využití má umožnit výrobu obnovitelné elektrické energie přímo v místě její spotřeby. Instalace fotovoltaiky má proto být řádně posouzena a preferována jako součást energetického řešení areálu.

Sdružení Staré Sedlo 26 navrhuje prověřit možnosti využití části vyrobené elektřiny přímo ve prospěch Starého Sedla. Zmiňováno je například zásobování veřejného osvětlení, vhodné smluvní či energetické řešení sdílení elektrické energie, energetické propojení průmyslového areálu s obcí, vedení příslušné elektrické infrastruktury společně s plánovaným pěším a cyklistickým propojením, vybudování veřejného osvětlení podél celé cyklostezky směrem do Starého Sedla.



13. Obec Staré Sedlo požaduje posouzení záměru ve smyslu ust. § 3 písm. l) zákona EIA.

Obec tento požadavek neodůvodňuje obecným nesouhlasem s hospodářským rozvojem, ale zejména nedostatečným posouzením kumulativních a synergických vlivů, blízkostí obytné zástavby, vysokým rozsahem vyvolané dopravy, vodohospodářskými vlivy, rozsáhlým zábohem půdy, zásahy do dřevin a ekologických vazeb, nejistotou některých rozhodných parametrů budoucího provozu. Jeho hlavní argumentační linie nespočívá jen v tvrzení, že záměr bude mít negativní vlivy, ale především v názoru, že současné podklady obsahují takovou míru nejistot, že podle obce není ve fázi zjišťovacího řízení dostatečně spolehlivě prokázáno, že lze významné vlivy vyloučit.

Nedostatečné posouzení kumulativních a synergických vlivů – Za jednu ze zásadních námitek obec považuje skutečnost, že záměr je v území připravován současně s dalšími projekty, zejména s projektem technické a dopravní infrastruktury Staré Sedlo a se záměrem D6 SSÚD Sokolov. Tyto projekty spolu podle obce fakticky vytvářejí propojený systém, zejména z dopravního hlediska. Obec požaduje posuzovat skutečný budoucí stav území, nikoli pouze jednotlivé projekty odděleně. Kumulativně mají být hodnoceny především doprava, hluk, emise, odtok srážkových vod, zásahy do zeleně, ÚSES, krajinný ráz.

Požadavek na novou komplexní dopravní studii – Obec požaduje zpracování nové komplexní dopravní studie celé dotčené lokality. Zpracována má být oznamovatelem ve spolupráci s Karlovarským krajem, Starým Sedlem, Sokolovem, Loktem, Těšovicemi, ŘSD a příslušnými dopravními orgány. Studie má vycházet nejen ze stávajících podkladů EIA, ale také z krajských dopravních studií a modelů, z aktuálních údajů ŘSD, z nového místního měření dopravy, z místní znalosti dotčených obcí, ze všech relevantních připravovaných investičních projektů. Obec požaduje rovněž zapojení dotčených obcí do projednání výsledků studie.

Před zpracováním nové dopravní studie obec požaduje provést nové sedmidenní měření skutečné intenzity dopravy na silnici III/2099 ve Starém Sedle. Obec tím požaduje vytvoření aktuálního místního datového základu namísto výlučného spoléhání na převzatá nebo modelovaná dopravní data.

Rozsah dopravy generované samotným záměrem – Obec upozorňuje, že oznámení předpokládá 3 300 vozidel za 24 hodin, z toho 2 720 osobních, 50 užitkových a 530 nákladních vozidel, přičemž provoz areálu má být nepřetržitý. Současně poukazuje na velmi malou vzdálenost nejbližších obytných objektů, z nichž nejbližší má být přibližně 55 m od hranice záměru. Požaduje proto směrový model dopravy pro celý dopravní systém, samostatné vyčíslení noční dopravy, vyčíslení nákladní dopravy, kapacitní posouzení III/2099, posouzení navazujících křižovatek, zhodnocení bezpečnosti pěších a cyklistů. Obec chce rovněž prověřit možnost stanovit maximální rozsah záměrem vyvolané dopravy jako závazný provozní parametr pro navazující povolování.

Zohlednění existujících krajských dopravních modelů – Obec upozorňuje na existenci dvou významných krajských územně plánovacích podkladů z roku 2021, které řeší dopravu a rozvoj průmyslu v širším prostoru Sokolovska. Podle obce má být jednoznačně doloženo, zda byly tyto podklady využity při zpracování současného dopravního a akustického modelu EIA. Pokud nikoli, má být vysvětlen důvod a posouzeno, zda jejich



nezohlednění nemohlo vést k podhodnocení dopravních vlivů. Nejde přitom podle obce o mechanické převzetí historických hodnot, ale o využití existujícího modelu širší dopravní sítě jako kontrolního a srovnávacího podkladu.

Historický dopravní průzkum Starého Sedla z roku 2016 - Obec upozorňuje rovněž na vlastní sedmidenní průzkum intenzity automobilové dopravy na III/2099 z března 2016. Celkem bylo zaznamenáno 23 527 vozidel, tedy průměrně přibližně 3 361 vozidel za 24 hodin. Obec výslovně připouští, že tato hodnota nemůže být považována za současnou intenzitu dopravy. Význam údaje spatřuje v tom, že jde o skutečné místní měření z období, kdy byl příslušný úsek D6 zpoplatněn. Požaduje proto jeho využití jako kontrolního historického podkladu a porovnání s aktuálními údaji, včetně přesného vysvětlení rozdílů.

Důležitým dopravním scénářem je podle obce případná změna podmínek používání D6. Budoucí zpoplatnění příslušného dálničního úseku by mohlo část dopravy přeměrovat na komunikace nižších tříd, zejména na trasu Loket–Staré Sedlo–Sokolov. Obec požaduje tento scénář kvantifikovat a vyhodnotit jeho dopady na intenzitu dopravy, hluk, emise, bezpečnost, plynulost dopravy, kapacitu komunikací, obytnou zástavbu Starého Sedla.

Konzistence dopravních údajů v oznámení – Obec provedla i vlastní kontrolu některých údajů. Základní vztah mezi 3 300 vozidly a 6 600 jízdami denně nezpochybňuje. Upozorňuje však na nesoulad ve směru Sokolovská/Staré Sedlo, kde jeden podklad odpovídá 148 jízdám, zatímco akustická studie uvádí přírůstek 144 jízd za den. Ačkoliv jde pouze o rozdíl čtyř jízd, obec ho používá jako argument pro nutnost kontroly konzistence modelových vstupů. Za podstatnější považuje doložení původu výchozí intenzity 2 816 vozidel/den na Sokolovské ulici a vysvětlení, jaký rok, měření a dopravní profil tato hodnota reprezentuje.

Obec rovněž požaduje prokázání, že uvnitř areálu bude dostatečná kapacita pro pohyb, čekání a odbavování kamionů. Má být závazně zajištěno, že nákladní vozidla nebudou čekat na III/2099, stát v Sokolovské ulici, blokovat prostor křižovatek, příp. přenášet důsledky nedostatečné odbavovací kapacity areálu na veřejnou silniční síť. Po zahájení provozu má být skutečná dopravní situace monitorována a má existovat mechanismus pro přijetí nápravných opatření.

Veřejná autobusová doprava a doprava zaměstnanců – Nová dopravní studie má hodnotit také přepravní potřeby zaměstnanců s ohledem na vícesměnný a nepřetržitý provoz. Požadováno je stanovit počet zaměstnanců jednotlivých směn, časové rozložení jejich příjezdů a odjezdů, hlavní směry dojížděky, potřebnou kapacitu a četnost autobusových spojů.

Obec požaduje přesně vyjasnit umístění plánovaných autobusových zastávek a prověřit možnost autobusové zastávky či obratiště přímo uvnitř areálu, aby zaměstnanecké autobusy nemusely zastavovat na III/2099 nebo jiných okolních komunikacích.

Bezpečnost pěších a cyklistů – S dopravní problematikou je spojen požadavek na bezpečné řešení nemotorové dopravy, zejména propojení Staré Sedlo – průmyslová zóna – Sokolov. Obec požaduje, aby ochrana pěších a cyklistů byla integrální součástí nové komplexní dopravní studie, nikoli pouze okrajovým tématem.

Krajinný ráz a realistické vizualizace – Obec Staré Sedlo považuje za nedostatečně doložený závěr, že průmyslové haly významně nezmění krajinné panorama. Upozorňuje



zejména na výšku haly A (cca 30 m), haly B (cca 17,5 m) a haly C (cca 14,5 m). Požaduje zpracování realistických 3D vizualizací z ulice Na Valech, od fotbalového hřiště, z dalších míst Starého Sedla, ze směru od Sokolova a z relevantních míst širšího okolí. Vizualizace mají zobrazovat nejen vlastní budovy, ale také technologická zařízení na střechách, oplocení, protihluková opatření a zeleň.

Současně má být prověřeno, zda nelze negativní působení omezit změnou výšky, objemu, uspořádání či etapizace staveb.

Hluk a nedostatečná reprezentativnost vstupního měření – Obec kritizuje skutečnost, že podkladové měření hluku bylo provedeno pouze v době 8:00–10:00 hod. Podle obce tak nemusí reprezentovat ranní ani odpolední dopravní špičky a vůbec nepostihuje noční hlukovou situaci. Požaduje proto nové reprezentativní měření zahrnující denní i noční dobu a zohledňující standardní metodické požadavky na měření.

Pokud nové měření zjistí významně odlišné hodnoty od hodnot použitých v akustické studii, požaduje obec vypracování nové akustické studie a odpovídající přehodnocení protihlukových opatření.

Závaznost protihlukových opatření – Akustická studie předpokládá mimo jiné protihlukovou stěnu u haly A o výšce cca 3,7 m a délce cca 313 m, protihlukovou stěnu u haly C o výšce cca 3,7 m a délce cca 140 m a zemní val dlouhý cca 250 m s korunou nejméně 2,7 m nad manipulačními plochami. Obec požaduje, aby po jejich odborném ověření byly tyto parametry závaznou součástí realizace záměru. Případná změna polohy, délky či výšky má být možná pouze po novém akustickém ověření.

Po uvedení areálu do plného provozu požaduje nové nezávislé kontrolní měření včetně noční doby a zveřejnění jeho výsledků. Referenční body mají zahrnovat také Sokolovskou ulici.

Hluk a emise z nezávislého vytápění kamionů – Specifickou pozornost obec věnuje nezávislému vytápění odstavených nákladních vozidel, zejména při delším čekání v zimě. Požaduje výslovně doložit, zda byly tyto zdroje zahrnuty do akustického modelu, do rozptylové studie. Pokud ano, mají být doloženy konkrétní modelové předpoklady, například počet současně odstavených vozidel, doba provozu topení a rozdělení na denní a noční dobu. Pokud zahrnuty nebyly, požaduje obec doplnění posouzení.

Vodní režim, retenční nádrže a kapacita recipientu – Oznámení záměru předpokládá tři retenční nádrže s celkovým účinným objemem cca 9 614 m³ a regulovaný odtok přibližně 116,5 l/s do bezejmenného toku IDVT 10233835. Obec požaduje detailní hydrotechnické posouzení již v současné fázi, zahrnující běžné stavy, suchá období, přívalové srážky, kumulaci s dalšími záměry, kapacitu recipientu, erozi, výústní objekty a riziko znečištění. Současně má být jednoznačně stanoven maximální regulovaný odtok a systém jeho kontroly.

Zvláště chráněné druhy a výjimka podle § 56 ZOPK – Obec upozorňuje na určitý vnitřní rozpor biologických podkladů. Na jednom místě je výjimka podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, prezentována jako možnost pro případ, že bude potřeba, zatímco jiný podklad její získání označuje za nezbytné. Obec proto žádá jednoznačně určit, zda je výjimka skutečně potřebná, kterých druhů se týká, kterých zásahů se týká, jaká opatření budou přijata.



ÚSES, lokální biokoridor, vodoteč a významný krajinný prvek – Podklady identifikují lokální biokoridor vedený podél bezejmenného periodického vodního toku a současně vodoteč s břehovými porosty jako významný krajinný prvek. Obec požaduje přesné prostorové vymezení dotčeného LBK a VKP, zachování ekologické kontinuity, zachování migrační prostupnosti, zákaz ukládání deponií a umisťování zařízení stavenišť v citlivém pásmu, opatření proti erozi a splachům. Tato opatření mají být podle obce závazná.

Rozsáhlý zábor zemědělského půdního fondu – Obec upozorňuje na trvalé odnětí ze ZPF v rozsahu 361 042 m², tedy přibližně 36,1 ha, při celkové ploše záměru cca 38,6 ha. Požaduje jednotnou bilanci celého záboru, zahrnutí souvisejících projektů, doložení způsobu skrývky ornice, uvedení konečného využití ornice, vyhodnocení kumulativního záboru půdy, posouzení dopadu na odtokové poměry, erozi a krajinnou strukturu.

Kácení dřevin a ekologická funkce zeleně – Oznámení podle obce eviduje 78 stromů, přičemž u 68 má být potřeba povolení ke kácení. Z 835 m² porostů dřevin má povolení vyžadovat přibližně 700 m². Dendrologické podklady ale současně zmiňují souvislé porosty, u nichž nebyla možná inventarizace jednotlivých stromů. Obec požaduje sjednocení těchto údajů a stanovení konkrétních parametrů náhradní výsadby počet dřevin, druhové složení, velikost, umístění a následnou péči. Zeleň nemá být hodnocena pouze podle počtu stromů, ale i podle její retenční, mikroklimatické, protierozní a ekologicko-prostupnostní funkce.

Zásahy do PUPFL – Obec požaduje také sjednocení údajů o zásazích do pozemků určených k plnění funkcí lesa. Jednotná bilance má zahrnovat nejen vlastní záměr, ale i související zásahy funkčního celku. Kumulativní vlivy mají být vyhodnoceny zejména z hlediska zeleného pásu, krajinného rázu a vodního režimu.

Ovzduší a dieselové zdroje sprinklerových systémů – Obec upozorňuje na dieselové pohony sprinklerových zařízení o tepelném příkonu přibližně 500–600 kW a požaduje doložit, zda jsou zahrnuty v rozptylovém modelu. Pokud nikoli, má být doplněno hodnocení zahrnující četnost a délku jejich provozu, zkušební režimy a odpovídající emise.

Současně obec požaduje prověřit možnost nahrazení plynových kotlů tepelnými čerpadly a minimalizovat emise oxidů dusíku a dalších znečišťujících látek.

Neznámí budoucí nájemci a potřeba závazného provozního rámce – Obec považuje za významnou nejistotu skutečnost, že konkrétní budoucí nájemci nejsou známi. Požaduje proto jasné vymezení maximálního provozního rámce, který byl předmětem EIA, a mechanismus zabraňující tomu, aby změnou nájemce nebo technologie následně vznikl provoz s výrazně vyššími emisemi, vyšší hlukovou zátěží, větší dopravní náročností, jinými významnějšími environmentálními vlivy, aniž by byl takový provoz znovu odpovídajícím způsobem posouzen.

Varianty, brownfieldy a etapizace – Obec poukazuje na to, že oznámení fakticky prezentuje pouze jednu aktivní variantu. Požaduje proto alespoň přehled skutečně uvažovaných alternativ a vysvětlení důvodů jejich odmítnutí. Variantní posouzení má zahrnout především řešení s menším dopadem na obytnou zástavbu, s menším vlivem na vodní režim, s menším vlivem na krajinný ráz, případně využívající již zastavěné či jinak znehodnocené plochy a brownfieldy.



Obec nepožaduje automatické přemístění záměru na brownfield, ale reálné a doložené prověření takové možnosti.

Etapizace a ověření skutečných dopadů před poslední etapou – Obec požaduje posoudit možnost etapizace tak, aby zejména nejpozději realizovaná část, především budova C, nebyla uvedena do trvalého provozu bez předchozího ověření skutečných kumulativních dopadů již provozovaných částí areálu. Prověřeny mají být skutečné dopady na dopravu, hluk, ovzduší a krajinný ráz.

Ubytování, bydlení a sekundární socioekonomické dopady – Obec se poměrně podrobně zabývá otázkou, kde budou bydlet zaměstnanci plánovaného areálu. Požaduje prověřit variantu, kdy část pracovních míst obsadí zahraniční pracovníci nebo zaměstnanci dojíždějící ze vzdálenějších oblastí. Má být hodnocena dostupnost bytových a ubytovacích kapacit, zvýšená poptávka po bydlení, možné dopady na dopravu, nároky na veřejné služby. Obec nechce, aby bylo bez dalšího předpokládáno, že všechny tyto potřeby automaticky absorbuje Sokolov a okolní obce.

Protože územní regulace připouští také stavby pro přechodné ubytování obsluhy zóny, obec požaduje jednoznačně určit, zda se s takovou výstavbou skutečně počítá. Pokud ano, požaduje uvést předpokládanou kapacitu, počet ubytovaných osob, konkrétní pozemky, parcelní čísla a katastrální území, charakter a rozsah zařízení, vazbu na jednotlivé haly. Pokud není ubytování součástí nynějšího záměru, požaduje jeho výslovné vyloučení nebo objasnění případné budoucí realizace.

Právní režim strategické investiční stavby – Obec požaduje vyjasnit vztah mezi plochou vlastního záměru cca 38,6 ha a zákonným vymezením strategického podnikatelského parku. Obec Staré Sedlo upozorňuje, že samotná výměra 38,6 ha ještě neprokazuje nesplnění zákonných podmínek. Požaduje však přesně doložit vymezení celého strategického podnikatelského parku, jeho výměru, grafické vymezení, územně plánovací titul, vztah parku k nyní posuzovanému záměru, právní titul pro projednávání v režimu strategické investiční stavby.

Obec požaduje rovněž jednoznačně vysvětlit právní titul příslušnosti Ministerstva životního prostředí k vedení procesu EIA.

Vnitřní konzistence celé dokumentace – Posledním průřezovým požadavkem obce Staré Sedlo je vytvoření jednotné závazné tabulky rozhodných vstupních parametrů záměru. Ta má sjednotit údaje o plochách hal, zpevněných plochách, dopravě, vodním hospodářství, provozních kapacitách, dalších parametrech rozhodných pro odborné studie. Pokud byl některý vstupní údaj změněn, musí být současně vysvětleno, zda byla aktualizována také navazující hluková, rozptylová, dopravní či jiná studie.

Požadavek na individuální a přezkoumatelné vypořádání – Obec výslovně odmítá případné obecné vypořádání formulací, že konkrétní otázky „budou řešeny v navazujících řízeních“, pokud mohou mít vliv již na rozhodnutí o tom, zda záměr má či nemá projít úplným procesem EIA. Požaduje zejména konkrétně objasnit kumulativní vlivy, správnost dopravního modelu, kapacitu vodního recipientu, zásahy do ÚSES, otázku zvláště chráněných druhů, úplnost zdrojů zahrnutých do hlukového a rozptylového modelu.



14. Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje z hlediska jí chráněných zájmů považuje záměr za akceptovatelný a nepožaduje jeho posouzení ve smyslu ust. § 3 písm. l) zákona EIA.

Plná znění výše uvedených vyjádření jsou v elektronické podobě k dispozici v Informačním systému EIA na internetových stránkách CENIA, české informační agentury životního prostředí (<http://www.cenia.cz/eia>) a na stránkách Ministerstva životního prostředí (<http://www.mzp.cz/eia>), pod kódem záměru OV4238. Dokumentaci požadujeme předložit v elektronické podobě.

Z podkladů shromážděných v průběhu zjišťovacího řízení vyplynulo, že záměr je charakterizován značným územním a kapacitním rozsahem, přičemž má být umístěn v bezprostřední blízkosti obytné zástavby obce Staré Sedlo, a jeho realizace a následný provoz jsou spojeny s předpokládaným významným nárůstem dopravního zatížení dotčeného území. Současně nebyly v této fázi přípravy záměru dostatečně vyhodnoceny jeho kumulativní a synergické vlivy s dalšími existujícími či připravovanými záměry, které mohou být v témže území realizovány.

Zjišťovací řízení dále identifikovalo nejistoty ohledně rozsahu a významnosti některých možných vlivů záměru, zejména v oblasti hlukové zátěže, ochrany ovzduší, vodního režimu území a geotechnické stability poddolovaného území. Za dostatečně objasněné nelze v této fázi považovat ani možné vlivy na zvláště chráněné druhy, prvky územního systému ekologické stability, migrační prostupnost území a krajinný ráz ani rozsah možného světelného znečištění. Významnou nejistotu představuje rovněž skutečnost, že není jednoznačně konkretizováno konečné provozní využití jednotlivých průmyslových objektů, a nelze proto s dostatečnou mírou určitosti stanovit charakter a intenzitu všech jejich budoucích provozních vlivů.

Ministerstvo přitom při hodnocení záměru nevycházelo z jednotlivých výše uvedených skutečností izolovaně, ale posoudilo je ve vzájemných souvislostech, a to zejména s ohledem na charakteristiku záměru, jeho umístění a povahu a rozsah jeho možných vlivů na životní prostředí. Právě souběh těchto skutečností, podle ministerstva odůvodňuje potřebu podrobnějšího posouzení záměru. Na základě podkladů dostupných ve zjišťovacím řízení totiž nelze dostatečně spolehlivě vyloučit, že při realizaci a provozu záměru, případně při jeho spolupůsobení s dalšími záměry v území, mohou vzniknout významné negativní vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví.

Zjištěné nejistoty přitom svou povahou a rozsahem nelze považovat pouze za dílčí otázky, které by bylo možné bez dalšího vyřešit stanovením konkrétních podmínek v rámci navazujících povolenacích řízení, neboť se týkají samotného rozsahu, intenzity a vzájemného působení potenciálních vlivů záměru.

Na základě informací obsažených v oznámení záměru, vyjádření dotčených územních samosprávných celků, dotčených správních úřadů a veřejnosti a s přihlédnutím ke kritériím pro zjišťovací řízení uvedeným v příloze č. 2 zákona EIA proto ministerstvo dospělo k závěru, že u záměru „Zóna Ekonomického Rozvoje Severozápad“ nelze ve fázi zjišťovacího řízení



vyloučit možné významné vlivy na životní prostředí a veřejné zdraví, a záměr proto bude předmětem dalšího posuzování podle zákona EIA.

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

Ing. Jaroslav VACEK

ředitel odboru výkonu státní správy II
podepsáno elektronicky

Dotčené územní samosprávné celky ve smyslu ust. § 16 odst. 2 zákona neprodleně zveřejní závěr zjišťovacího řízení na úředních deskách. Doba zveřejnění je podle ust. § 16 odst. 2 zákona nejméně 15 dnů. Zároveň v souladu s tímto ustanovením dotčené územní samosprávné celky vyrozumí elektronickou datovou nebo e-mailovou zprávou (Miroslav.Votocek@mzp.gov.cz), popř. písemně příslušný úřad o dni vyvěšení závěru zjišťovacího řízení na úřední desce, a to v nejkratším možném termínu.

Do závěru zjišťovacího řízení lze také nahlédnout v Informačním systému EIA na internetových stránkách CENIA, česká informační agentura životního prostředí (<http://www.cenia.cz/eia>) a na stránkách Ministerstva životního prostředí (<http://www.mzp.cz/eia>) pod kódem záměru OV4238.



Rozdělovník

Obdrží prostřednictvím datové schránky:

Oznamovatel:

1/ **Industrial Park Sokolov s.r.o.**, ISDS: 8pm5ps2

Dotčené územní samosprávné celky:

2/ **Karlovarský kraj**, k rukám hejtmána, ISDS: siqbxt2

3/ **Město Sokolov**, k rukám starosty, ISDS: 6xmbrxu

4/ **Obec Staré Sedlo**, k rukám starosty, ISDS: jcfbwfq

Dotčené správní úřady:

5/ **Krajský úřad Karlovarského kraje**, Odbor životního prostředí a zemědělství, ISDS: siqbxt2

6/ **Městský úřad Sokolov**, Odbor životního prostředí, ISDS: 6xmbrxu

7/ **Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje**, Územní pracoviště Sokolov, ISDS: t3jai32

8/ **Ministerstvo zdravotnictví**, oddělení Český inspektorát lázní a zřídels, ISDS: pv8aaxd

Zpracovatel oznámení:

9/ **RotaGroup a.s.**, Ing. Milena Hebronová, Ph.D., ISDS: 78hx792

Na vědomí:

10/ **Zástupce veřejnosti č. 3**

11/ **MŽP odbor 910** - odbor posuzování vlivů na životní prostředí a integrované prevence