



KUJMXOQBJ4ZB

**Krajský úřad Jihomoravského kraje**  
**Odbor životního prostředí**  
**Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno**

Č. j.:  
JMK 105910/2025

Sp. zn.:  
S – JMK 77204/2025/OŽP/III

Vyřizuje/linka  
Ing. Pavel Illek / 2632

Brno  
dle data podpisu

## R O Z H O D N U T Í

Krajský úřad Jihomoravského kraje, odbor životního prostředí (dále jen „krajský úřad“) jako věcně a místně příslušný správní úřad dle § 29 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, dle § 20 a § 22 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí) a § 10 a 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád předpisů vydává

### ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

dle § 7 odst. 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

že záměr

**„Podnikatelský areál Kuřim – Ohlus“, k. ú. Kuřim, okr. Brno-venkov,  
nemůže mít významný vliv na životní prostředí a nebude posuzován podle zákona.**

#### **Identifikační údaje:**

***Název záměru a jeho zařazení podle přílohy č. 1 zákona:***

**Podnikatelský areál Kuřim – Ohlus**

Záměr naplňuje dikci bodu uvedeného v příloze č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí v kategorii II (zjišťovací řízení) pod číslem 106 – Výstavba skladových komplexů s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu 10 000 m<sup>2</sup>.

#### ***Kapacita (rozsah) záměru:***

Celková plocha areálu (dotčené parcely) činí 88 749 m<sup>2</sup>.

- zastavěná plocha hala A 25 655 m<sup>2</sup>
- zastavěná plocha hala B 8 375 m<sup>2</sup>
- zastavěná plocha hala C 6 583 m<sup>2</sup>
- zastavěná plocha hal celková 40 611 m<sup>2</sup>

V rámci areálu budou vybudovány zpevněné plochy a komunikace

- plocha zpevněných ploch 16 758 m<sup>2</sup>
- plocha chodníky 1 219 m<sup>2</sup>

Po obvodu areálu je navržena zeleň se sadovými úpravami, celková plocha zeleně 8 259 m<sup>2</sup>.

V jižní a západní části areálu budou vybudována parkoviště s celkovou kapacitou 138 parkovacích stání pro osobní automobily.

**Umístění záměru:**

|               |  |
|---------------|--|
| kraj          | Jihomoravský                                 |
| okres         | Brno-venkov                                  |
| ORP           | Kuřim  |
| obec          | Kuřim  |
| k. ú.         | Kuřim  |
| pozemky p. č. | 3523/5, 1200/1, 3500/1, 2612/1, 3501, 2612/2 |

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

Záměrem oznamovatele je výstavba výrobního a skladového objektu vnitřně členěného na tři haly s administrativními vestavky v každé z hal.

Z hlediska možné kumulace vlivů na životní prostředí připadá v úvahu především záměrem vyvolaná automobilová doprava na navazujících komunikacích ve vztahu k provozu dalších komerčních areálů v prostoru jihovýchodní části města Kuřimi. Z hlediska automobilové dopravy je možná kumulace i v souvislosti s rostoucí bytovou výstavbou ve městě Kuřimi, kdy značná část obyvatel dojíždí za prací do Brna.

V době zpracování tohoto oznámení nebyly známy záměry, které by byly v předmětném území nově plánovány a posuzovány z hlediska vlivu na životní prostředí, s výjimkou záměru „I/73 Troubsko/D1 – Kuřim – Bořitov“, zpracovaný RNDr. Tomášem Šikulou z fy. HBH Projekt spol. s r.o. v září 2024.

Dle informací oznamovatele a Informačního systému EIA ([www.cenia.cz/eiasea](http://www.cenia.cz/eiasea)) nejsou v dotčeném území aktuálně projednávány žádné jiné obdobné záměry s možností kumulace.

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

Předmětem hodnoceného záměru je vybudování výrobního a skladového areálu pro budoucí nájemce.

Objekt je navržen jako jednopodlažní o výšce po atiku 15 m (v rámci administrativních částí členěný do 4 NP), nepodsklepený, dělený do 3 celků (hal) – A, B, C. Každý celek má svoji skladovací, výrobní, administrativní část a strojovnu. Administrativní část je navržena jako čtyřpodlažní, nepodsklepená. Architektonické řešení objektu vychází z tvaru pozemku, který má tvar trojúhelníku a objekt jej téměř kopíruje. Hmota je vytvářena půdorysně 3 ustupujícími obdélníky, tím je přirozeně vytvořeno i dělení na 3 celky.

Fasáda je navržena z profilovaných panelů, světle šedá plocha a světle zelenými pásy, na vhodných místech budou umístěny treláže s popínavými rostlinami. Nosnou konstrukci střešního pláště tvoří střešní trapézové plechy výšky 200 mm vč. tepelné izolace a hydroizolace, nosoucí vrstvu zeleně. Konstrukce je dimenzována na aplikaci standardního vegetačního souvrství zelené střechy hmotnosti do 120 kg/m<sup>2</sup>. Druhové složení zelené střechy

je koncipováno tak, aby bylo schopno vegetovat na nízké vrstvě substrátu (10 cm), nepotřebovalo závlahu ani častou údržbu. Jedná se o směs travin, bylin a rozchodníků, které dobře snáší toto extrémní stanoviště

Vlastní konstrukce objektu byla navržena jako prefabrikovaná železobetonová konstrukce se stropy z kombinace železobetonových prefabrikovaných příhradových vazníků a prefabrikovaných stropů.

Opláštění objektu je provedeno z kompletovaných izolačních panelů.

Osvětlení je zajištěno světlíky, umístěnými na střeše objektu. Administrativní část je osvětlena pomocí pásových oken po obvodu fasády. Ve vnitřním prostoru jsou elektrické lampy, včetně nouzového osvětlení.

Vytápění je realizováno pomocí teplovzdušných těles ve skladové části a lokálními topnými tělesy ve vestavbě. Zdrojem tepla jsou čtyři tepelná čerpadla. Celkově jsou v hale čtyři strojovny ÚT, rozdělené dle okruhů a umístěné separátně v dispozici haly.

Dostatečnou ventilaci haly zajišťuje VZT odvod a přívod vzduchu, umístěný pod stropem. Strojovna VZT je umístěna na střeše haly.

Dopravní napojení areálu na veřejnou komunikační síť je navrženo na veřejnou komunikaci, vyprojektovanou v rámci stavby PD Zadní Mezihoří – napojení areálu a jejím prostřednictvím na veřejnou komunikační síť – silnici II/385.

V rámci objektu SO 02 jsou navrženy příjezdové a obslužné komunikace, zpevněné manipulační plochy podél skladové haly, odstavné plochy pro kamiony, parkoviště pro osobní automobily a chodníky pro pěší. Pro požární vozidla je navržena objízdná komunikace podél východní a severní stěny haly.

V rámci areálu je situováno na dílčích parkovištích celkem 138 parkovacích stání pro osobní automobily. Z toho bude 6 stání pro imobilní občany na ploše u haly A. Všechna tato stání jsou navržena jako kolmá. Pro kamiony je v rámci areálu navrženo v jižní části 16 odstavných stání.

***Oznamovatel – účastník řízení dle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád:***

E. G. Majetková a. s., se sídlem Blanenská 1856/6, 664 34 Kuřim, IČ 27755410

***Zpracovatel oznámení:***

Ing. Pavel Cetl, autorizovaná osoba dle zákona

## **Odůvodnění**

### **1. Průběh řízení**

Dne 26.05.2025 obdržel krajský úřad od společnosti E. G. Majetková a. s., se sídlem Blanenská 1856/6, 664 34 Kuřim, IČ 27755410 (dále též „oznamovatel“), oznámení záměru

„Podnikatelský areál Kuřim – Ohlus“, na pozemcích p. č 3523/5, 1200/1, 3500/1, 2612/1, 3501, 2612/2 v k. ú. Kuřim, okr. Brno-venkov.

Krajský úřad předložené oznámení posoudil a konstatoval, že splňuje náležitosti dle § 6 odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí umožňující zahájení zjišťovacího řízení dle § 7 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a v souladu s § 7 a přílohou č. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí provedl zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjistit, zda uvedený záměr bude posuzován v celém rozsahu zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Zjišťovací řízení krajský úřad zahájil dopisem č. j. JMK 80305/2025 ze dne 02.06.2025 a rozeslal v souladu s § 6 odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí informaci o zahájení zjišťovacího řízení dotčeným orgánům a dotčeným územním samosprávným celkům s informací o možnosti vyjádřit se k ní dle § 6 odst. 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Dále zajistil zveřejnění informace o zjišťovacím řízení na úřední desce Jihomoravského kraje, v informačním systému EIA a na úřední desce města Kuřim, přičemž za den zveřejnění se považuje zveřejnění informace o zjišťovacím řízení na úřední desce kraje. Současně požádal město Kuřim o zaslání písemného vyrozumění o dni vyvěšení informace o probíhajícím zjišťovacím řízení na své úřední desce. Podle § 6 odst. 6 zákona byla posledním dnem pro podání vyjádření středa 02.07.2025.

Dotčenými územně samosprávnými celky byly:

Jihomoravský kraj – informaci obdržel dne 02.06.2025 a zveřejnil ji na úřední desce dne 02.06.2025;

Město Kuřim – informaci obdrželo dne 02.06.2025. Město Kuřim krajskému úřadu informaci o vyvěšení dokumentu na své úřední desce nezaslalo.

Dotčenými orgány byly:

Městský úřad Kuřim, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí – informaci obdržel dne 02.06.2025;

Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, ÚP Brno-venkov – informaci obdržela dne 02.06.2025;

## **2. Seznam subjektů, jejichž vyjádření krajský úřad obdržel v průběhu zjišťovacího řízení:**

V zákonné třicetidenní lhůtě:

- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, ÚP Brno-venkov – č. j. KHSJM 33096/2025/BO/HOK ze dne 02.07.2025, doručeno dne 02.07.2025
- Městský úřad Kuřim, odbor stavební a životního prostředí – zn. MK/48321/25/OSŽP ze dne 16.06.2025, doručeno dne 16.06.2025
- Spokojené Díly, z. s., IČ 22672818, bez č. j., ze dne 25.06.2025, doručeno dne 29.06.2025
- Město Kuřim – zn. MK/48507/25/OI ze dne 27.06.2025, doručeno dne 30.06.2025

Po uplynutí zákonné třicetidenní lhůty:

- Kuřim pro lidi, z. s., IČ 01840584, bez č. j., ze dne 03.07.2025, podáno prostřednictvím DS dne 03.07.2025 22:35:56, doručeno dne 03.07.2025 22:35:56

K podání spolku Kuřim pro lidi, z. s. krajský úřad v souladu s § 6 odst. 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí nepřihlíží.

### **3. Vypořádání vyjádření obdržných v průběhu zjišťovacího řízení v zákonné třicetidenní lhůtě:**

- **Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, ÚP Brno-venkov – č. j. KHSJM 33096/2025/BO/HOK ze dne 02.07.2025**

*„KHS JmK jako věcně a místně příslušný orgán ochrany veřejného zdraví oznámení záměru „Podnikatelský areál Kuřim – Ohlus“, k. ú. Kuřim, okr. Brno-venkov, předložené k posouzení v rámci zjišťovacího řízení **akceptuje, s předmětným záměrem souhlasí a nepožaduje další posouzení dle zákona č. 100/2001 Sb.***

*Tento souhlas je však vázán na **respektování požadavku** pro následná řízení:*

- *součástí dokumentace pro následná řízení bude aktualizovaná, precizovaná a příp. měřením ověřená hluková studie s návrhem opatření obsahující předpokládané vyhodnocení hlukové zátěže z předmětného záměru po jeho realizaci (doprava související s provozem záměru, konkrétně navržené stacionární zdroje hluku apod.) s ohledem na nejexponovanější stávající, příp. navrhované chráněné prostory definované § 30 odst. (3) zákona č. 258/2000 Sb. (dále také „chráněné prostory“) v dotčené lokalitě, a to i včetně vyhodnocení příspěvku záměru ke stávající hlukové situaci včetně jeho vyčíslené změny (příspěvky jednotlivých zdrojů i souběh stejných zdrojů) s ohledem na tyto nejexponovanější chráněné prostory.*

#### Vypořádání úřadu

Bere na vědomí. Požadavek KHS JmK bude, v souladu s její vlastní vůlí, řešen v rámci následných řízení.

- **Městský úřad Kuřim, odbor stavební a životního prostředí – zn. MK/48321/25/OSŽP ze dne 16.06.2025**

MěÚ Kuřim, OSŽP, nepožaduje další posuzování záměru z hlediska vlivů na životní prostředí dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Upozorňuje však, že z hlediska zákona č. 541/2001 Sb., o vodách (dále též vodní zákon): „*záměr neobsahuje zdůvodnění navrženého způsobu likvidace dešťových vod (nutnost dodržení ust. § 5 odst. 3 vodního zákona)*“.

#### Vypořádání úřadu

Bere na vědomí. Řešení se zacházením s dešťovými vodami je v oznámení záměru popsáno dostatečně pro posouzení jeho vlivu na životní prostředí. Odůvodnění, tak jak požaduje vodní zákon, bude předloženo v následném řízení.

- **Spokojené Díly, z. s., IČ 22672818, bez č. j., ze dne 25.06.2025**

Spolek Spokojené díly, z. s. (dále též spolek) podal celkem 18 připomínek.

**Připomínka 1** – upozornění na skutečnost, že předmětný pozemek, kde je počítáno s výstavbou záměru, se nachází na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany. V této souvislosti upozorňuje, že „*Zákon (spolek patrně odkazuje na z. č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu) zakazuje využít zemědělskou půdu této kvality pro záměry obchodu nebo skladování o rozsahu větším než jeden hektar.*“

Vypořádání úřadu

Bere na vědomí. Předložené oznámení se v dostatečné míře zabývá vlivem záměru na půdu. Platný územní plán obce vymezuje v řešeném území zastavitelnou plochu s funkčním využitím „Plochy výroby a skladování“. Tzn. věcně a místně příslušný orgán ochrany ZPF již navrhované využití území a s tím související odnětí ze ZPF posoudil a shledal akceptovatelným. Odnětí ze ZPF bude řešeno samostatným řízením podle zákona o OZPF.

K upozornění na nemožnost vynětí půdy ze ZPF na plochách I. a II. třídy ochrany krajský úřad odkazuje na čl. II, odst. 4 z. č. 183/2024 Sb., kterým se mění zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony.

**Připomínka 2, 3, 4, 5, 14, 15** – spolek na základě informací uvedených v propagačním letáku společnosti Oportys, a.s., IČ 29213177 napadá intenzitu dopravy uvažovanou v záměru a požaduje, aby vlivy na ŽP z realizace záměru byly uvažovány pro intenzitu dopravy 1 200 NA denně, dále požaduje přepracování hlukové a rozptylové studie.

Vypořádání úřadu

Krajský úřad má za to, že spolek nesprávně vyhodnotil informaci, uvedenou v předloženém propagačním letáku: „*Platné stavební povolení k výstavbě sjezdu z hlavní komunikace a výstavbě kruhového objezdu s mostem, kapacita 1200 kamionů denně. Most je navržen pro dvoupruhovou místní komunikaci s chodníkem.*“ Uváděná kapacita je propustností zamýšleného kruhového objezdu. Tento údaj tedy přímo nesouvisí s uvažovanou realizací záměru. Pro posuzování předloženého záměru byly brány v úvahu údaje uvedené v oznámení. K poznámce v připomínce č. 15, že rozptylová studie neobsahuje posouzení kumulativních vlivů, odkazuje krajský úřad na závěr rozptylové studie, kde je uvedeno, že v případě součtu očekávaného imisního vlivu hodnocených zdrojů a předpokládaných hodnot stávající imisní zátěže nedojde v okolí záměru k výraznému ovlivnění stávající kvality ovzduší. Krajský úřad považuje vyhodnocení vlivu záměru na ovzduší za dostatečné.

**Připomínka 6** – „*V záměru se uvádí předpoklad pracovní doby 6:00 – 18:00 hod. Toto je jen předpoklad a nikde není stanoveno, že se provoz nemůže probíhat plných 24hod. Pokud by k prodloužení pracovní doby proběhlo, nic tomu nezabrání a bude to mít dopad i na nárůst intenzit dopravy v nočních hodinách, což patrně v současné době není uvažováno. Je nutné toto přepracovat a zohlednit a posoudit horší variantu 24 hodinové pracovní doby a z toho dopady na celou Kuřim, jak z pohledu provozu tohoto areálu, tak i dopravy z/do tohoto areálu a z toho vyplývajících emisí a hluku na 24hodin na celou Kuřim.*“

**Přípomínka 9** – „V hlukové studii posouzení záměru se uvádí, že provoz areálu v nočních hodinách nebude. Není z dokumentace oznámení jasné, jak bude toto omezení 6-18hod striktně omezeno a areál NESMÍ tedy provoz mimo tuto pracovní dobu provádět. V dokumentaci oznámení chybí jasné a striktní opatření a omezení, že areál nebude v provozu mimo 6-18hod a že posouzení se týká jen a pouze této vybrané pracovní doby. Pokud bude vyžadováni jiná pracovní doba, pak bude nutné provést nové jiné nové posouzení vlivů.“

#### Vypořádání úřadu (přípomínky 6 a 9)

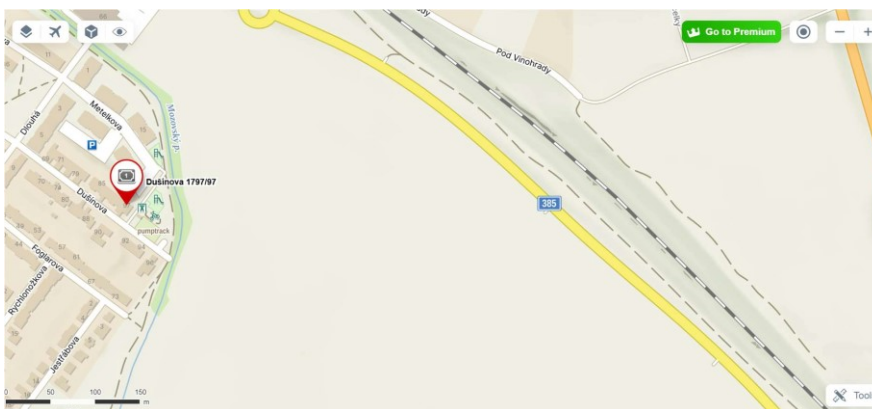
Posuzování vlivů záměru na ŽP vychází a musí vycházet z údajů uvedených oznamovatelem. Apriori nelze odůvodněně předpokládat, že budou porušována pravidla, která si oznamovatel sám stanoví. V případě, že by provoz areálu byl následně uvažován jako nepřetržitý, jednalo by se o změnu záměru, kterou by bylo třeba opětovně posoudit ve smyslu zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Vzhledem k tomu, že variantu nepřetržitého provozu oznamovatel neuvažuje, není důvod požadovat vypracování alternativy vlivu záměru na ŽP pro nepřetržitý provoz.

**Přípomínka 7** – „Dle přípomínky 6 se píše o celkovém množství 400 zaměstnanců. Vedle toho se v dokumentu záměru píše o 138 parkovacích místech. Není jasné, jakou jinou dopravní alternativu budou mít zaměstnanci pro tento areál. Pokud budou vázaní jen na osobní dopravu auty, je 138 parkovacích pro cca 400 zaměstnanců zcela nedostačující. Je nutné posoudit dopady reálného množství osobních aut a navrhnout tak, aby to vyhovovalo skutečnosti a předešlo se pak parkování aut mimo areál podél komunikací a podobně.“

#### Vypořádání úřadu

Výpočet počtu parkovacích míst byl proveden dle platné ČSN 73 6110 – Projektování místních komunikací. S přihlédnutím k tomuto faktu krajský úřad vyhodnotil navrhovaný počet parkovacích míst jako dostatečný.

**Přípomínka 8** – „V hlukové studii se uvádí 8 výpočetních bodů, ke kterým je vztaženo a posuzován dopad hluku. Bod 8 je veden jako „chráněný venkovský prostor stavby“ na ulici RD – Dušínova č.p. 1797/97, Kuřim. Toto však není nejbližší RD na této ulici ke zmiňované plánovanému záměru Ohlus. Na ulici Dušínova je k tomuto plánovanému záměru bližší RD a to s číslem 96, případně dům na ulici Jestřábova č. 73, viz. screen map níže.



*Cílem tohoto posouzení negativních dopadů hluku by mělo být identifikaci nejvíce a nejbližše ohrožených míst, což dnes není. Je nutné upravit posouzení hlukové studie při zohlednění bližších míst k plánovanému záměru. S ohledem na reliéf okolní krajiny, není možné jednoduše stanovit, že několik desítek metrů nebude mít větší negativní vliv, ale musí se to detailněji prověřit na místě.“*

**Připomínka 12** – *„V oznámení se chybně uvádí, že dopad na obyvatele jižní části Kuřimi jsou jednotky a tedy přesný počet a dopady nebyly stanoveny. Toto je chybný předpoklad. Výpočtové body pro hluk 6 a 7 z hlukové studie sledující stav na ulici Metelkova. Zde je však řada několika 5ti patrových bytových domů s desítkami obyvatel. Dále pak chybí posouzení vlivů hluku u RD na ulici Dušínova bližších k záměru Ohlus a pak ještě z ulic Jestřábova. Je nutné toto přepracovat a negativní dopady hluku počítat pro všechny dotčené a rizikové oblasti.“*

**Připomínka 13** – *„V hlukové studii se uvádí pro posuzování dopadu Ohlus na Jižní část Kuřimi jako nejbližší bod RD na ulici Dušínova 94. Pro Rozptylovou studii je to pak dům na ulici Dušínova č. 96. Je vidět, že studie probíhaly nezávisle nad rozdílnými a neaktuálními podklady. V rozptylové studii je dle leteckého zámětu vidět, že mapové podklady nejsou aktuální. Posouzení hluku a rozptylu by mělo být prováděno nejen dle aktuální rozestavěnosti, ale i s ohledem na budoucí plánovanou výstavbu v jižní části Kuřimi dle platného územního plánu č.5. Posouzení v rozptylové studii je nutné přepracovat dle aktuálního stavu zastavění lokality Díly za Sv. Jánem a územním plánem Kuřimi, tedy hustě zastavěné blízké oblasti Kuřimi.“*

#### Vypořádání úřadu (připomínky 8, 12 a 13)

K těmto připomínce krajský úřad konstatuje, že velmi obtížné stanovit, které místo je nejbližše záměru, a které bude realizací záměru nejvíce ovlivněno, už jen s ohledem na nepravidelný tvar pozemků a konfiguraci terénu. Krajský úřad posoudil vybrané referenční body pro vypracování hlukové i akustické studie a shledal počet a umístění referenčních bodů dostačujícím a vyhovujícím. Přihlédl i ke skutečnosti, že KHS JMK jako orgán ochrany veřejného zdraví nerozporovala studie přiložené k oznámení, nepožaduje další posuzování podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a vyhodnocení hlukové zátěže bude ze svého titulu řešit v následném řízení.

**Připomínka 10** – *„Na komunikaci I43 je v plánu dle ŘSD projektové dokumentu vybudování 3 MUK křižovatek. Konkrétně MUK Východ-Věžnice, MUK Podlesí, MUK Jih-Česká. Vybudování těchto komunikací bude znamenat přiblížení této frekventované silnice I43 k plánovaným bytovým domům v oblasti Záhoří. Na této I/43 komunikaci tedy dojde k významnému nárůstu těžké kamionové dopravy, jež bude obsluhovaná záměrem Ohlus. Je nutné toto přepracovat a posoudit negativní dopady emisí a hluku a počítat dle maximální možné dopravy v této oblasti i pro okolí.“*

#### Vypořádání úřadu

Pro vliv posuzování záměru na obyvatelstvo z hlediska hlukové zátěže je kritický především hluk stacionární a hluk z dopravy v nejbližším okolí posuzovaného záměru. Co se týká vlivu dopravy na veřejných komunikacích v běžném provozu, zde musí být provedeno vyhodnocení

vlivů samostatně při jejich uvažovaných rekonstrukcích a úpravách. Požadavek na vyhodnocování vlivů záměru na ŽP pro budování plánovaných výše uvedených MUK jde nad rámec posuzování vlivů na ŽP předloženého záměru. Krajský úřad dále podotýká že záměr „I/43 Podlesí, obchvat + MÚK Kuřim-východ + MÚK Lipůvka“ již byl posuzován podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (kód záměru v informačním systému EIA – JHM1476).

**Přípomínka 11** – „V hlukové studii podnikatelského záměru Ohlus zcela chybí posouzení negativních vlivů hluku zapříčinou vlastní budovou či dopravní obslužnosti záměru na nově plánovanou oblast Záhoří, dle poslední změny územního plánu Kuřimi č.5.“

#### Vypořádání úřadu

Krajský úřad považuje vyhodnocení vlivu záměru na obyvatelstvo za dostačující, i vzhledem k nově vymezenému zastavitelnému území v lokalitě Záhoří. Lokalita se nachází v takové vzdálenosti od uvažovaného záměru, že není zcela nezbytně nutné zvlášť vyhodnocovat vliv záměru na tuto lokalitu, mimo jiného i vzhledem ke konfiguraci terénu (zmiňovaná lokalita je „přes kopec“ od posuzovaného záměru). Krajský úřad přihlédl i ke skutečnosti, že investor, IMOS development, nevznesl ve stanovené lhůtě žádnou připomínku k záměru.

**Přípomínka 16** – „V dokumentaci posouzení se neuvádí, zdali posouzení kumulativních vlivů hluků z dopravy zahrnuje posouzení hluku i z dopravy železniční k hlukovém nárůstu způsobené záměrem Ohlus. Posouzení je nutné doplnit o kumulativní vlivy z železniční dopravy.“

#### Vypořádání úřadu

Předložené oznámení řeší vliv hluku na ŽP především z provozu objektu a vyhodnocení hlukové zátěže z provozu nákladní a osobní automobilové dopravy, přičemž jako referenční bere stav stávajícího obdobného druhu silniční dopravy. Železniční dopravu záměr vůbec neuvažuje. Krajský úřad dospěl k závěru, že požadavek na doplnění posouzení „o kumulativní vlivy z železniční dopravy“ není opodstatněný, toto doplnění by nepřineslo žádné nové zásadní relevantní informace, které by měly významný dopad na posuzování záměru.

**Přípomínka 17** – „V dokumentu Ozn\_OHLUS\_Kuřim\_2025\_fin.pdf se posuzuje dopad imisí včetně kumulativních vlivů s okolních připravovaných staveb pro tyto body

**Roční průměr ( $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$ ):**

| bod                              | pozadí (2019 - 2013) | příspěvek D43 | imisní limit |
|----------------------------------|----------------------|---------------|--------------|
| 17 Česká č.p. 397                | 10.3                 | 0.31          | 40           |
| 18 Kuřim Jestřábova č.p. 1951/20 | 14.6                 | 0.24          | 40           |
| 19 Kuřim Dlouhá č.p. 2140/53     | 14.6                 | 0.27          | 40           |

V dokumentu rozptylové studie „Příloha\_2\_RS\_OHLUS\_Kuřim\_2025.pdf“ se posuzuje dopad imisí včetně kumulativních vlivů s okolních připravovaných staveb pro tato místa a bez kumulativních vlivů připravovaných staveb. Dopady na nejbližší místa a posouzení by mělo být pro obě dvě studie shodné a je vidět, že se studie dělaly v různých časech, různými specialisty a nezohledňoval se plánovaný stav zastavěného území Kuřimi. Toto je nutné napravit, a tedy

posouzení vlivů, jak hluku, tak i emisí provést na nejbližší plánované zastavené území Kuřimi, dle územního plánu Kuřimi, resp. poslední změny č.5.“

#### Vypořádání úřadu

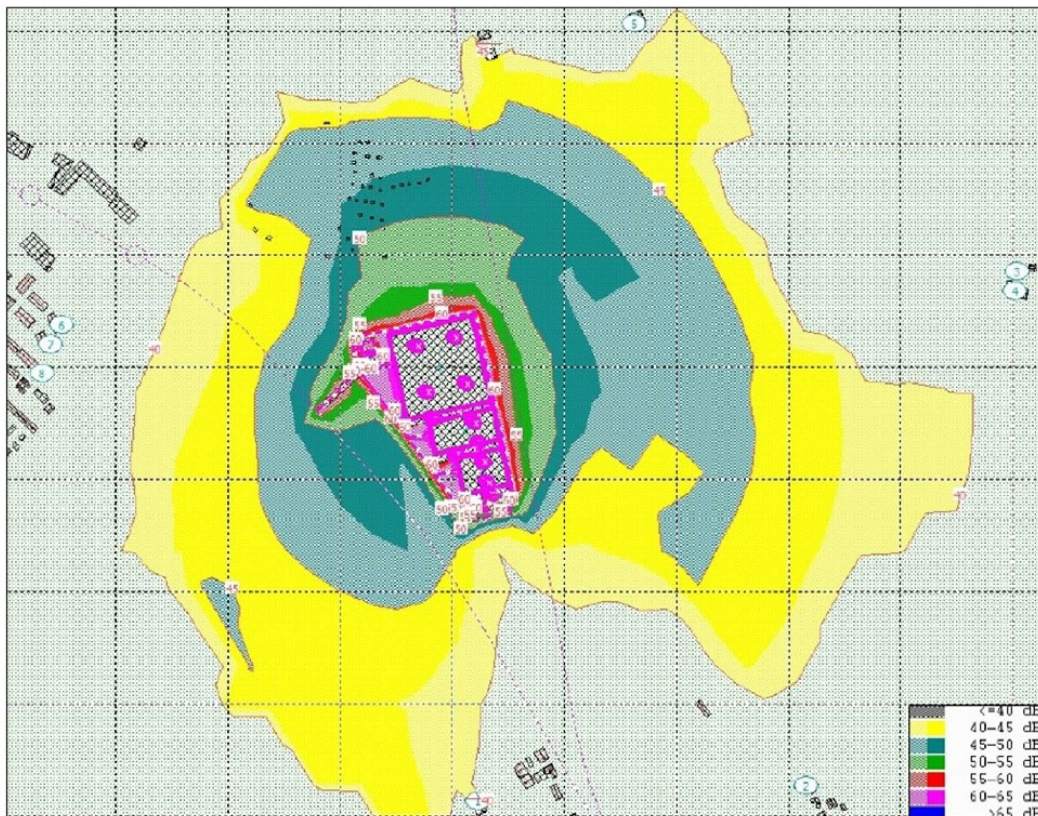
Dokument „Ozn\_OHLUS\_Kuřim\_2025\_fin.pdf“ je oznámením záměru podle přílohy č. 3 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, dokument „Příloha\_2\_RS\_OHLUS\_Kuřim\_2025.pdf“ je rozptylová studie, tedy příloha oznámení a podklad pro vypracování oznámení. Nejedná se o dvě studie, jak tvrdí spolek. Vyhodnocení hlukové situace, uvedené v oznámení, považuje krajský úřad za dostačující pro vyhodnocení vlivu hluku záměru na životní prostředí i vzhledem ke skutečnosti, že KHS JMK jako orgán ochrany veřejného zdraví nerozporovala hlukovou studii přiloženou k oznámení, nepožaduje další posuzování podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a vyhodnocení hlukové zátěže bude ze svého titulu řešit v následném řízení.

**Připomínka 18** – „V dokumentu se uvádí, že přírodní památku Šiberná, jež se nachází pár stovek metrů od plánovaného záměru, je mimo dosah vlivu záměru. V a kolem tohoto parku se nyní nachází fauna a konkrétně vysoká zvěř. Prakticky každé ráno je vidět stádo srn pasoucí se na louce mezi přírodní památkou Šiberná a silnicí II/385, vedle které je plánovaný Ohlus záměr. Dopady těchto skladovacích prostor a hluku z tohoto plynoucího tedy bude mít zcela jasně dopad na tuto přírodní památku Hluková studie prezentuje nárůst hluku až na 45dB, viz. schéma níže

ATELIER

**DEK**

DEKPROJEKT s.r.o.  
č. zakázky: 2023-027537-VEv



Obr. 17/ Izofony ve výšce 4,0 m nad terénem pro hluk z provozu objektu v denní době

*Podobně je to v rozptylové studii.*

*Materiály posouzení je nutné o toto doplnit včetně opatření pro minimalizaci dopadů tohoto zámětu na přírodní památku Šiberná. Dále je na tomto obrázku postrádané posouzení kumulovaných vlivů hluku, jak ze stávající dopravy na silnicích II/385, tak i I/43, tak i železniční dopravy, tak i z plánovaného záměru jižního obchvatu Kuřimi. Dle tohoto obrázku se posouzení na hluk limity dělá zcela oddělené bez zohlednění kumulativních vlivů“*

#### Vypořádání úřadu

Živočich druhu Srnec obecný (*Capreolus capreolus*) je v české přírodě málo dotčeným druhem. Zmiňovaná PP Šiberná se nachází jižně od uvažovaného záměru, mezi PP a plochou záměru se nachází silnice II/385 a koridor železniční dráhy. Krajský úřad posouzením situace dospěl k závěru, že dodatečný vliv realizace záměru nebude takového rázu, aby významným způsobem ovlivnil populaci druhu Srnec obecný v předmětném území. Co se týká námítky k absentujícímu posouzení kumulovaných vlivů hluku – hlukovou studii je třeba posuzovat komplexně, hlukem ze silniční dopravy se zabývá str. 14 – 16 vypracované hlukové studie. Krajský úřad hlukovou studii posoudil a považuje ji za dostatečnou.

- **Město Kuřim – zn. MK/48507/25/OI ze dne 27.06.2025**

Město Kuřim ve svém vyjádření zmiňuje podmínky, za kterých je, jako územně samosprávný celek, ochotno akceptovat realizaci záměru. Jedná se především o:

- Regulace dopravy (požadavek na obsluhu areálu přes silnici II/385, max. počet vozidel za 24 hod. a rozložení dopravy v čase)
- Dopravní opatření – organizace silniční dopravy prostřednictvím instalace dopravního značení
- Vybudování kruhového objezdu
- Vybudování pozemní dokumentace dle specifikace
- Realizace tzv. zelených opatření (zelené střechy a stěny, výsadba zeleně v areálu)
- Soulad s platným ÚP
- Zajištění parkovacích stání
- Organizace dopravy při výstavbě projektu

V doplnění vyjádření č. j. MK/59274/25/KÚ ze dne 14.07.2025 (zaevidováno pod č. j. JMK 103654/2025) oznamuje, že „Dne 14. 7. 2025 byla mezi oznamovatelem záměru E. G. Majetková a.s., se sídlem Blanenská 156/6, Kuřim a městem Kuřim uzavřena smlouva o spolupráci při přípravě a realizaci projektu „Podnikatelský areál Kuřim – OHLUS“. V jejím článku III. odst. 11. bylo sjednáno, že město Kuřim souhlasí, aby podmínky jeho vyjádření ze dne 27. 6. 2025 byly součástí oznámeného záměru E. G. Majetková, a.s., čímž je bude považovat za vypořádané. V odst. 12 se E. G. Majetková, a.s. zavázala zajistit, aby oznámený záměr obsahoval, resp. byl v souladu s podmínkami dle vyjádření města Kuřimi ze dne 27. 6. 2025 a aby takto upravený záměr byl posuzován ve zjišťovacím řízení vedeném Krajským úřadem Jihomoravského kraje.“

### Vypořádání krajského úřadu

Bere na vědomí. Krajský úřad zároveň konstatuje, že podmínky města Kuřimi nejsou a priori předmětem posuzování vlivu předloženého záměru na životní prostředí.

### **Souhrnné vypořádání krajského úřadu k obdrženým vyjádřením**

Dle § 7 a v souladu s přílohou č. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí bylo provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjistit, zda uvedený záměr bude posuzován v celém rozsahu zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Odbor životního prostředí ve zjišťovacím řízení hodnotil informace obsažené v oznámení záměru a v doručených vyjádřeních, přihlédl rovněž k umístění záměru.

Vzhledem k charakteru obdržených vyjádření a vzhledem k tomu, že krajský úřad neobdržel žádné podněty a připomínky ze strany veřejnosti a dotčené veřejnosti, kromě připomínek spolku Spokojené Díly, z. s., nepovažuje odbor životního prostředí Krajského úřadu Jihomoravského kraje za nezbytné stanovit pro tento záměr povinnost dalšího posuzování, případné problematické aspekty záměru lze řešit standardními postupy v rámci následných povolovacích řízení.

#### ***4. Odůvodnění vydání rozhodnutí a úvahy, kterými se příslušný úřad řídil při hodnocení zásad uvedených v příloze č. 2 k tomuto zákonu:***

##### ***I. Charakteristika záměru***

Záměrem oznamovatele je výstavba výrobního a skladového objektu, určeného k pronájmu jednotlivých částí různým nájemcům, vnitřně členěného na tři haly s administrativními vestavky v každé z hal. Objekt je navržen jako jednopodlažní o výšce po atiku 15 m (v rámci administrativních částí členěný do 4 NP), nepodsklepený. Celková plocha areálu činí 88 749 m<sup>2</sup>. Po obvodu areálu je navržena zeleň se sadovými úpravami. V jižní a západní části areálu budou vybudována parkoviště s celkovou kapacitou 138 parkovacích stání pro osobní automobily. Dopravní napojení bude zajišťovat nový vjezd napojený na novou okružní křižovatku na silnici II/385.

##### ***II. Umístění záměru***

Záměr je navržen do extravilánu města Kuřim, do prostoru bez zástavby mezi silnicí I/43 a železniční tratí Brno-Tišnov a za ní vedenou silnicí II/385.

Nejbližšími potenciálně provozem záměru dotčenými chráněnými objekty jsou stavby rodinných domů, nejbližší záměru je samostatně stojící rodinný dům na jižním okraji obce Česká (cca 350 m jižním směrem). Začátek obytné zástavby Kuřimi je ve vzdálenosti cca 500 m (při ulici Dušínově).

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

- Vlivy na kvalitu ovzduší a klima

V rámci pořizování dokumentace pro zjišťovací řízení byla pro zjištění vlivu realizace záměru na ovzduší zpracována rozptylová studie k záměru s následujícím závěrem:

*„Z hlediska stávající imisní zátěže je realizace záměru přípustná, neboť v případě součtu očekávaného imisního vlivu hodnocených zdrojů a předpokládaných hodnot stávající imisní zátěže docházíme k závěru, že realizací navrhovaných zdrojů nedojde v okolí záměru k výraznému ovlivnění stávající kvality ovzduší ani ke vzniku nových přeslimitních stavů, tedy k dosažení či překročení hodnot imisního limitu pro průměrné roční ani maximální hodinové či denní koncentrace vlivem záměru.*

*S ohledem na výše uváděné výsledky výpočtu, je možno předpokládat, že ani po zahájení provozu předmětného zdroje nedojde, v důsledku jejich činnosti, k nepřijatelné zátěži obyvatel.*

Z hlediska přímého vlivu na klima lze počítat především s emisemi oxidu dusičného, pevných látek (PM<sub>10</sub> a PM<sub>2,5</sub>), benzenu a benzo(a)pyrenu. Realizací záměru dojde k navýšení emisí, nicméně tyto emise lze považovat vzhledem k celkovým koncentracím citovaných látek v místě za zanedbatelné.

Záměr lze z hlediska vlivů na ovzduší a klima považovat za akceptovatelný.

- Vlivy na hlukovou situaci

V rámci pořizování dokumentace pro zjišťovací řízení byla pro zjištění vlivu realizace záměru na hlukovou situaci zpracována hluková studie k záměru s následujícím závěrem

*„Pro hluk z provozu objektu (hluk z výrobních procesů uvnitř haly, hluk z parkoviště a související dopravy v areálu, hluk z nově instalovaných stacionárních zdrojů hluku) je v hlukové studii deklarováno splnění hygienického limitu hluku v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. v denní době, a to s rezervou více než 5 dB pro případnou přítomnost tónové složky ve spektru hluku zdroje. V noční době je areál uzavřen.*

*Pro hluk z provozu stávajících a nově navržených stacionárních zdrojů hluku po zprovoznění záměru je v hlukové studii deklarováno splnění hygienického limitu hluku v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. v denní době, a to s rezervou více než 5 dB pro případnou přítomnost tónové složky ve spektru hluku zdroje. Vlivem výstavby záměru dojde k nárůstu hluku ve výpočtovém bodě 1 o 3,0 dB.*

*Pro hluk z dopravy na komunikaci č. II/385 mezi obcemi Kuřim a Česká a komunikaci č. I/46 při současné intenzitě dopravy je v hlukové studii deklarováno splnění hygienického limitu hluku v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. v denní době.*

*Pro hluk z vyvolané dopravy je v hlukové studii deklarováno splnění hygienického limitu hluku v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb směřujících ke komunikaci č. II/385 a komunikaci č. I/46 dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb. v denní době.“*

Zvýšení hlukové zátěže chráněných pozemků a staveb města Kuřim, resp. obce Česká ze všech posuzovaných zdrojů hluku po realizaci záměru lze považovat za nevýznamné.

- Vlivy na povrchové a podzemní vody

Zdroje pitné vody ani ochranná pásma vodních zdrojů se v místě záměru ani jeho okolí nenacházejí. Záměr není situován v záplavovém území.

Vzhledem k umístění záměru, řešení likvidace splaškových a dešťových vod, nebude záměr představovat negativní vliv na kvalitu povrchových a podzemních vod.

Vliv záměru na povrchové a podzemní vody je možné označit jako neutrální.

- Vlivy na půdu

Závěr je navržen na zemědělské půdě, konkrétně na pozemcích I. a II. třídy ochrany. V územním plánu je v řešeném území vymezena zastavitelná plocha s funkčním využitím „Plochy výroby a skladování“.

Realizací záměru nebudou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa.

Záměr lze z hlediska vlivů na půdu považovat při dodržení zásad ochrany ZPF, stanovenými zákonem č. 334/1992, Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, za akceptovatelný.

- Vlivy na biologickou rozmanitost (fauna, flóra, ekosystémy) a krajinu

Zájmové území, které je předmětem záměru, je situováno do antropogenně přeměněné krajiny, které je ovlivněno lidskou činností. Z hlediska biodiverzity se nejedná o významnější plochu. Území má charakter silně ruderalizovaných travobylinných lad s vnosem četných invazních druhů a neofytů, zarůstajících náletovými dřevinami.

V rámci botanického průzkumu bylo popsáno 150 druhů cévnatých rostlin a nebyl nalezen žádný ze zvláště chráněných druhů rostlin dle vyhlášky č. 395/1992 Sb. v platném znění. V rámci zoologického průzkumu, který se s ohledem na končící (vegetační) sezónu zaměřil především na bezobratlé, obojživelníky a plazy, bylo na lokalitě popsáno 11 zástupců denních motýlů, 19 zástupců z řádu brouků, 1 zástupce obojživelníků a 1 zástupce plazů. Ze zvláště chráněných druhů rostlin dle vyhlášky č. 395/1992 Sb. v platném znění byl při severním okraji lokality (ulice Vinohrady) nalezen kadaver ropuchy zelené (*Bufo viridis*), na výslunném jz. svahu zářezu železniční trati, těsně za hranicí řešeného území pak zjištěna ještěrka obecná (*Lacerta agilis*).

Území záměru neleží v žádném zvláště chráněném území, v národním parku nebo chráněné krajinné oblasti. Není součástí přírodního parku. V posuzovaném území nejsou vyhlášeny žádné národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památky nebo přírodní památky. Nejbližší se nachází přírodní park Baba, vzdálený cca 1 km západně.

Nejbližší chráněná krajinná oblast (CHKO) Moravský kras ležící východně od záměru, ovšem zcela mimo možný dosah vlivu záměru cca 6,3 km západně.

Nejbližší maloplošné zvláště chráněné území jsou přírodní památky PP Březina cca 0,2 km východně a PP Šiberná, cca 0,3 km jihozápadně od areálu.

Dotčené území není součástí soustavy Natura 2000 - Evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Nejbližší se nachází EVL CZ0620120 Zlobice, ležící ve větší vzdálenosti, cca 3,7 km severovýchodně od zájmového území mimo jakýkoli uvažovaný dosah vlivů.

Záměr lze z hlediska vlivů na biologickou rozmanitost (fauna, flóra, ekosystémy) a krajinu považovat za akceptovatelný.

---

Krajský úřad ve zjišťovacím řízení vyhodnotil tyto podklady:

1. Oznámení záměru dle přílohy č. 3 zákona vč. příloh:
  - Grafické přílohy – vizualizace, výkres pohledů, řezů, zeleně, koordinační situační výkres
  - Rozptylová studie
  - Hluková studie
  - Botanický průzkum
  - Zoologický průzkum
  - Dopravně-inženýrské posouzení
  - Vliv na krajinný ráz
  - Pedologický posudek
  - Stanovisko Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, orgánu ochrany přírody dle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., č. j. JMK 54431/2023 ze dne 12.04.2023 – vzato na vědomí
2. Vyjádření uvedená v bodě 3. odůvodnění tohoto rozhodnutí

Na základě informací uvedených v oznámení záměru a v jeho přílohách, písemných vyjádření dotčených územních samosprávných celků, dotčených orgánů a zjišťovacího řízení provedeného podle zásad uvedených v příloze č. 2 k zákonu rozhodl příslušný úřad tak, jak je uvedeno ve výroku tohoto rozhodnutí.

Krajský úřad Jihomoravského kraje zasílá ve smyslu § 7 odst. 6 zákona rozhodnutí o závěru zjišťovacího řízení oznamovateli a dále dotčeným územním samosprávným celkům a na vědomí dotčeným orgánům.

**Dotčené město Kuřim** žádáme ve smyslu § 16 odst. 2 zákona o zveřejnění závěru zjišťovacího řízení, na úřední desce. Doba zveřejnění je nejméně 15 dní. **Dotčené město Kuřim žádáme o zaslání písemného vyrozumění o dni vyvěšení závěru zjišťovacího řízení na úřední desce Krajskému úřadu Jihomoravského kraje.**

Rozhodnutí o závěru zjišťovacího řízení bude v souladu s § 7 odst. 6 zákona č. 100/2001 Sb. doručeno veřejnou vyhláškou zveřejněnou na úřední desce Jihomoravského kraje. Do rozhodnutí lze také nahlédnout na internetu na adrese [http://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA\\_JHM1856](http://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_JHM1856).

## Poučení

Proti tomuto rozhodnutí mohou podat do 15 dnů ode dne jeho doručení oznamovatel, dotčená veřejnost uvedená v § 3 písm. i) bodě 2 zákona a dotčené územní samosprávné celky odvolání k Ministerstvu životního prostředí podáním učiněným u Krajského úřadu Jihomoravského kraje, odboru životního prostředí, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno (§ 81 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád). Splnění podmínek podle § 3 písm. i) bodu 2 zákona doloží dotčená veřejnost v odvolání.

**Ing. Mojmír Pehal**

vedoucí odboru

### Rozdělovník:

*Účastník řízení (oznamovatel) vč. obdržných vyjádření:*

- E. G. Majetková a. s., Blanenská 1856/6, 664 34 Kuřim – **DS mkyds82**

*Obdrží dotčené územní samosprávné celky se žádostí o zveřejnění na úřední desce (v případě Jihomoravského kraje se též jedná o doručení veřejnou vyhláškou), o zpřístupnění textu závěru zjišťovacího řízení pro veřejnost a o zpětné vyrozumění o dni vyvěšení na úřední desce:*

- Město Kuřim, k rukám starosty, Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim – **DS**
- Jihomoravský kraj, Žerotínovo nám. 3, 601 82 Brno – **zde**

*Obdrží na vědomí:*

- Krajská hygienická stanice Jihomoravského kraje, Jeřábkova 4, 602 00 Brno – **DS**
- Městský úřad Kuřim, odbor stavební a životního prostředí, oddělení životního prostředí, Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim – **DS**

Potvrzení o zveřejnění (provedou město Kuřim a Jihomoravský kraj)

Vyvěšeno na úřední desce dne:

razítko a podpis