

KRAJSKÝ ÚŘAD KARLOVARSKÉHO KRAJE

ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ

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

Číslo jednací: KK/6452/ZZ/22-15

Vyřizuje / linka: Mgr. Benešová / 571

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „krajský úřad“), jako věcně příslušný správní úřad podle ustanovení § 22 písm. a) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů a ustanovení § 10 a § 11 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), vydává podle § 7 odst. 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí tento

ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ:

záměr

„KAVA I“

nemá významný vliv na životní prostředí

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

Oznamovatel: Luxury Home – Omega a. s. Tepelská 137/3, Úšovice, 353 01
Mariánské Lázně, IČO: 25671600

Zpracovatel oznámení: Ing. Iva Vrátná (držitel autorizace dle § 19 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, č. j.: 8207/1475/OIP/03)

Umístění záměru:

kraj:	Karlovarský
obec:	Karlovy Vary
k. ú.:	Sedlec u Karlových Var
p. p. č.	257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 223, 261/1, 350/9 a 350/10

Kapacita (rozsah) záměru: plocha zájmového území je 92 737 m², celkem 7 bytových domů, 1 565 parkovacích míst

Zařazení záměru: bod 108 (*Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu – 5 ha*) a bod 109 (*Parkoviště nebo garáže s kapacitou od*

stanoveného limitu parkovacích stání v součtu pro celou stavbu – 500 míst) kategorie II přílohy č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí

Zahájení: 2022
Ukončení: 2038

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:

Posuzovaným záměrem je vybudování souboru staveb v severní části města Karlovy Vary. Z jižní a severní strany navazují na lokalitu zahrádkářské osady. V jižní části navazuje probíhající stavba dalšího komplexu obytných budov. Z východní části je lokalita ohraničena komunikací Sedlecká, ze západní pak náspem železniční tratě. Pozemek je svažité směrem k jihozápadu a severozápadu. Plocha byla v minulosti tvořena trvalým travním porostem, v současné době je již, až na nepatrné části, plošně zarostlá náletem mladých dřevin. V okrajových částech je tvořena keřovitým porostem. V předmětném území již probíhají stavební práce – budování kanalizace. V území nebyly identifikovány záměry, které by mohly mít kumulativní vliv s předmětným záměrem.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru:

Předmětné pozemky p. č. 257/1, 257/2, 257/3, 257/4, 223, 261/1, 350/9 a 350/10 k. ú. Sedlec u Karlových Var se nacházejí v severní části města Karlovy Vary v místní části Růžový Vrch. V rámci záměru vznikne celkem 6 budov, které budou sloužit jako bytové domy. V jednom z nich bude umístěna mateřská škola. V přízemí dalších dvou domů budou obchodní jednotky a poliklinika. Dále zde bude menší hala pro nerušící výrobu. V území vzniknou dvě dětská hřiště a bude vybudována veškerá technická a dopravní infrastruktura. Navržené objekty budou svým materiálovým a barevným řešením vzájemně v souladu.

Kapacita záměru:

Celková plocha pozemků	92 737 m ²
SO 101 A – bytový dům	
- zastavěná plocha:	1 108 m ²
- počet nadzemních/podzemních podlaží:	6 NP/2 PP
SO 102 B – bytový dům	
- zastavěná plocha:	3 102 m ²
- počet nadzemních/podzemních podlaží	6 NP/2 PP
SO 103 C – bytový dům, mateřská škola	
- zastavěná plocha:	3 017 m ²
- počet nadzemních/podzemních podlaží	6 NP/2 PP
SO 104 D – dům s pečovatelskou službou – není součástí tohoto oznámení	
SO 105 E – bytové domy	
- zastavěná plocha:	4 623 m ²
- počet nadzemních/podzemních podlaží	6 NP/2 PP
SO 106 F – bytové domy	
- zastavěná plocha:	4 621 m ²
- počet nadzemních/podzemních podlaží	6 NP/2 PP
SO 107 G – bytový dům, obchodní jednotky v parteru	
- zastavěná plocha:	2 172 m ²
- počet nadzemních/podzemních podlaží	6 NP/2 PP
- prodejní plocha:	786 m ²
SO 108 H – poliklinika, bytový dům, obchodní jednotky v parteru	
- zastavěná plocha:	3 766 m ²

- počet nadzemních/podzemních podlaží	6 NP/2 PP
- prodejní plocha:	1 561 m ²
SO 109 I – nerušící výroba	
- zastavěná plocha:	525 m ²
- počet nadzemních/podzemních podlaží	2 NP/0 PP
SO 111 K – altán	
- zastavěná plocha:	40 m ²
SO 112 L – polyfunkční hřiště	
- zastavěná plocha:	360 m ²
Celkový počet parkovacích stání	1 565

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

Luxury Home – Omega a. s. Tepelská 137/3, Úšovice, 353 01 Mariánské Lázně, IČO: 25671600.

O d ů v o d n ě n í

Krajský úřad obdržel dne 9. 12. 2022 oznámení záměru „KAVA I“ od společnosti Luxury Home – Omega a. s. Tepelská 137/3, Úšovice, 353 01 Mariánské Lázně, IČO: 25671600, resp. od jejího zmocněnce: EKOLINE - Ing. Iva Vrátná, Skalka 32, 261 01 Příbram, IČO: 72624680. Oznámení záměru (Ing. Iva Vrátná, listopad 2022) bylo předloženo v souladu s ustanovením § 6 odst. 4 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a obsahovalo všechny náležitosti uvedené v příloze č. 3 tohoto zákona. Součástí oznámení (mimo zákonem stanovených příloh) byla hluková studie (Ing. Iva Vrátná, listopad 2022), Přírodovědný průzkum (Ing. Kateřina Langer Zímová, listopad 2022). Na základě oznámení bylo v souladu s § 7 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí zahájeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí a zda bude posuzován podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Informace o oznámení byla zveřejněna v souladu s § 16 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na úředních deskách dotčených územních samosprávních celků (Karlovarský kraj, statutární město Karlovy Vary) a v Informačním systému EIA na internetových stránkách CENIA (http://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100_cr), kód záměru KVK573. Informace o zahájení zjišťovacího řízení byla vyvěšena na úřední desce Karlovarského kraje dne 20. 12. 2022 a dotčeným orgánům a dotčeným územním samosprávným celkům byla rozeslána informace č. j. KK/6452/ZZ/22-3 ze dne 19. 12. 2022 o zahájení zjišťovacího řízení a o oznámení, a to s žádostí o vyjádření k záměru.

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

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

I. Charakteristika záměru

Rozsah a podoba záměru: Záměrem je výstavba obytných budov včetně občanské vybavenosti. Rozloha předmětného území je 92 737 m².

Kumulace vlivů záměru s jinými záměry: Dle oznámení v území nebyly identifikovány záměry, které by mohly mít kumulativní vliv s předmětným záměrem.

Využívání přírodních zdrojů, zejména půdy, vody a biologické rozmanitosti: Při výstavbě budou využívány standardní stavební materiály. Záměr bude lokalizován na plochách, které jsou vedeny jako zemědělská půda. Realizace záměru bude vyžadovat odnětí půdy IV. třídy ochrany ze zemědělského půdního fondu (8 ha). Dodávky vody budou kryty z veřejné vodovodní sítě. Předpokládaná roční spotřeba vody je v oznámení uvedena 102 948 m³. Záměr si nevyžádá zábor pozemků určených k plnění funkce lesa. Vzhledem k umístění záměru na zemědělsky obhospodařované plochy se nepředpokládá významnější ovlivnění biologické rozmanitosti.

Produkce odpadů: Ve fázi realizace záměru budou vznikat běžné stavební odpady a bude s nimi nakládáno dle platné legislativy. Ve fázi provozu záměru budou vznikat odpadní obaly a komunální odpady.

Znečišťování životního prostředí, rušivé vlivy a rizika pro veřejné zdraví: Oznámení záměru (Ing. Iva Vrátná, listopad 2022) předpokládá následující vlivy záměru:

- *Na veřejné zdraví z hlediska hluku* – z hlukové studie (Ing. Iva Vrátná, listopad 2022) vyplývá, že dle analýzy výpočtu hladin akustického tlaku ze záměru nezpůsobí jeho provoz a generovaná doprava ve venkovním chráněném prostoru staveb prokazatelné nadlimitní navýšení stávající akustické situace dané lokality v denní a ani noční době. Ve fázi výstavby pak platí, že budou splněny hygienické limity pro hladiny akustického tlaku ve venkovním chráněném prostoru v denní době, a to včetně nejistoty výpočtu.
- *Na veřejné zdraví z hlediska imisního zatížení* – v období výstavby lze předpokládat mírné zvýšení prašnosti, hluku a emisí dopravy. Tyto vlivy budou ale přechodné a omezené dobou výstavby. Při vlastním provozu areálu budou vznikat emise škodlivin pouze z vyvolané automobilové dopravy. Nevznikne nový stacionární zdroj znečišťování ovzduší. Areál bude napojen na horkovod.
- *Vlivy na povrchové a podzemní vody* – zásobování pitnou vodou bude zajištěno ze stávajícího veřejného vodovodu. Dešťové vody ze zpevněných povrchů budou odváděny do kanalizačního systému a svedeny do retenční nádrže. Odvedení splaškových odpadních bude řešeno napojením na systém splaškové kanalizace.
- *Vlivy na půdu* – záměr se bude z velké části nacházet na pozemcích (p. p. č. 257/1, 257/2, 257/4, 261/1 a 350/9 k. ú. Sedlec u Karlových Var), které jsou součástí zemědělského půdního fondu (dále také "ZPF"). V dotčeném území se nacházejí bonitně podprůměrné půdy s IV. třídou ochrany ZPF. V územním plánu byly pozemky zahrnuty mezi pozemky zastavitelné. Z tohoto důvodu lze tedy považovat zábor zemědělské půdy jako akceptovatelný. Předmětné území se nenachází na pozemcích určených k plnění funkce lesa.
- *Vlivy na faunu, flóru a ekosystémy, vlivy na krajinu* – z oznámení vyplývá, že z hlediska charakteristiky biotopů se v případě dotčených pozemků pro realizaci záměru nejedná o vzácný druh stanoviště, na který by byly vázány speciální druhy rostlin a živočichů. Lokalitu lze charakterizovat jako biotopy silně ovlivněné nebo vytvořené člověkem. Zájmové území má v současné době velmi nízkou biologickou hodnotou. V rámci plánovaného záměru je navržena nová výsadba stromového, keřového a bylinného patra. Výsadba v ochranném (protihlukovém) valu drážního tělesa je řešena s ohledem na funkčnost a provázanost s již existujícími prvky územního systému ekologické stability. V jihozápadní části území vznikne lokální biokoridor o rozloze 1 ha. Vzhledem k navrženým sadovnickým úpravám lze považovat vliv na faunu a flóru minimální. Lokalita má v současné době spíše obytný charakter. Znaky, které jsou pro místní krajinnou scénu zásadní a které definují místní krajinný ráz, zůstanou bez významného ovlivnění.

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

Rizika havárií zejména vzhledem k navrženému použití látek a technologií: Při dodržování závazných zákonných norem a předpisů bude vznik havarijních a nestandardních stavů s ohrožením jednotlivých složek životního prostředí a obyvatel minimalizován.

II. Umístění záměru

Magistrát města Karlovy Vary, úřad územního plánování a stavební úřad, k záměru vydal závazné stanovisko č. j. 12124/SÚ/22/ ze dne 26. 9. 2022, kde je uvedeno, že záměr je z hlediska souladu s územním plánem přípustný. Vliv na přírodní prvky a části soustavy Natura 2000 byl vyloučen – Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (jako příslušný orgán ochrany přírody), k tomuto vydal stanovisko dle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zn. KK/4913/ZZ/22 ze dne 14. 9. 2022.

Dotčená lokalita se nenachází ve zvláště chráněném území dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Záměr nezasahuje do systému ekologické stability. V předmětném území ani jeho blízkosti nebyly zaregistrovány žádné významné krajinné prvky ani přírodní parky. Realizaci záměru nebudou dotčeny kulturní ani archeologické památky. Předmětné území se nachází v ochranném pásmu II. stupně IIA přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Karlovy Vary.

III. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

Vyhodnocení případných vlivů bylo provedeno na základě údajů uvedených v oznámení záměru (Ing. Iva Vrátná, listopad 2022) a jeho přílohách. Z předložených dokumentů lze vyvodit, že realizaci záměru nedojde k významnému negativnímu vlivu na obyvatelstvo a životní prostředí (veškeré dopady záměru na jednotlivé složky životního prostředí a obyvatelstvo lze hodnotit jako akceptovatelné). Přeshraniční vlivy záměru lze vzhledem k jeho charakteru a lokalitě umístění vyloučit.

V průběhu zjišťovacího řízení krajský úřad obdržel vyjádření následujících subjektů:

- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech (dále jen „KHS“), č. j. KHSKV 15509/2022/HOK/Daš-S10 ze dne 6. 1. 2023
- Ministerstvo zdravotnictví České republiky, Český inspektorát lázní a zřidel (dále jen „MZ ČILZ“), č. j. MZDR 887/2023-2/ČIL-Sk, ze dne 9. 1. 2023
- KHS, č. j. KHSKV 00324/2023/HOK-S10 ze dne 10. 1. 2023 (oprava zřejmých nesprávností ve vyjádření č. j. KHSKV 15509/2022/HOK/Daš-S10 ze dne 6. 1. 2023)
- Magistrát města Karlovy Vary, odbor životního prostředí (dále jen „MMKV“), č. j. 5828/OŽP/22 ze dne 12. 1. 2023
- Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského (dále jen „OBÚ“), č. j. SBS/02536/2023/OBÚ-08 ze dne 16. 1. 2023
- Česká inspekce životního prostředí, oblastní inspektorát Ústí nad Labem (dále jen „ČIŽP“), č. j. ČIŽP/44/2023/431 ze dne 19. 1. 2023
- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „KUKK“), č. j. KK/6452/ZZ/22-11 ze dne 23. 1. 2023
- Karlovarský kraj (dále jen „KK“), ze dne 23. 1. 2023
- ČIŽP, č. j. ČIŽP/44/2023/663 ze dne 30. 1. 2023 (sdělení k žádosti oznamovatele o změnu vyjádření č. j. ČIŽP/44/2023/431 ze dne 19. 1. 2023)

Vypořádání vyjádření obdržených v průběhu zjišťovacího řízení:

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

KHS, MZ ČILZ, KK a OBÚ nemají k záměru připomínky a nepožadují další posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Vypořádání: Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek.

ČIŽP požaduje další posuzování záměru. Provedení přírodovědného průzkumu pouze v podzimním aspektu neposkytuje dostatečné informace o floře a fauně daného území. V rámci dalšího posuzování záměru uvádí, že je nutné zaměřit se na doplnění informací o aktuálním výskytu rostlinných a živočišných druhů v jarním a letním aspektu se zaměřením především na hnízdění volně žijících a zvláště chráněných druhů ptáků.

Vypořádání: Krajský úřad bere v potaz skutečnost, že v dotčené lokalitě již probíhá činnost dle platného stavebního povolení (Magistrát města Karlovy Vary, úřad územního plánování a stavební úřad č. j. 11397/SÚ/22 ze dne 14. 9. 2022), kterým byla schválena výstavba vodovodu a kanalizace. S ohledem na tuto skutečnost je velmi nepravděpodobné, že se ve vztahu k lokalitě dá hovořit jako o dochovaném biotopu možného výskytu zvláště chráněných druhů (ačkoliv přelety, migrace nebo výskyt na kvetoucích rostlinách plevelných a ruderálních společenstev vyloučeny nejsou), pro něž je toto prostředí zásadní v rámci zachování místní populace nebo druhu. Na základě uvedených okolností krajský úřad považuje požadavek na realizaci biologického hodnocení v rámci procesu EIA za bezpředmětný a uplatňuje tak zásadu hospodárnosti, která je vyjádřena v § 6 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podle níž správní orgán postupuje tak, aby nikomu nevznikaly zbytečné náklady, které by byly generovány požadavkem pozastavení stavební činnosti v době, kdy je území značně dotčeno zemními a stavebními pracemi, které představují první fázi úpravy území, kterou nelze považovat za konečnou. Při posuzování možného ovlivnění území záměrem musí být brán mimo jiné zřetel na stávající a schválené využívání území. Požadavek na zpracování biologického hodnocení v rámci procesu EIA by byl logický před zahájením jakékoliv činnosti, nikoliv po realizaci etapy, která území zásadní měrou předefinuje.

MMKV a KÚKK požaduje doplnit podklady týkající se výskytu rostlin a živočichů. Za nejvhodnější variantu považuje zpracování hodnocení vlivů zamýšleného zásahu. MMKV ani KÚKK nepožadují další posouzení záměru v rámci procesu posuzování vlivů na životní prostředí.

Vypořádání: S ohledem na výše uvedené vypořádání vyjádření ČIŽP nepovažuje krajský úřad zpracování hodnocení vlivů zamýšleného zásahu v rámci dalšího posuzování záměru za předmětné. V případě potřeby vypracování biologického hodnocení například v důvodu časové prodlevy mezi procesem zjišťovacího řízení a povolování záměru, bude hodnocení zpracováno během následných řízení.

Úplná znění vyjádření obdržených v rámci zjišťovacího řízení k tomuto záměru jsou zveřejněna v Informačním systému EIA na internetových stránkách CENIA (http://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100_cr), kód záměru KVK573.

Na základě informací uvedených v oznámení záměru, písemných vyjádření dotčených územních samosprávných celků, dotčených orgánů a zjišťovacího řízení provedeného podle

zásad uvedených v příloze č. 2 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí, rozhodl krajský úřad tak, jak je uvedeno ve výrokové části tohoto rozhodnutí.

P o u č e n í ú č a s t n í k ů

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání podle § 81 a následujících správního řádu, a to k Ministerstvu životního prostředí, prostřednictvím krajského úřadu, ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí. Dnem doručení je dle § 25 správního řádu patnáctý den po dni vyvěšení tohoto rozhodnutí na úřední desce Karlovarského kraje. Právo podat odvolání proti tomuto rozhodnutí má podle § 7 odst. 6 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí oznamovatel, dotčené územní samosprávné celky a dotčená veřejnost uvedená v § 3 písm. i) bodě 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Splnění podmínek podle § 3 písm. i) bodu 2 zákona doloží dotčená veřejnost v odvolání. Odvolání se podává v počtu 2 stejnopisů a musí mít náležitosti uvedené v § 37 odst. 2 správního řádu.

V Karlových Varech dne 13. 2. 2023

Ing. Regina Martincová
vedoucí odboru
životního prostředí a zemědělství

Rozdělovník:**Účastníci řízení**

- Ing. Iva Vrátná, Skalka 32, 261 01 Příbram, IČO: 72624680, zastupující na základě plné moci oznamovatele – Luxury Home - Omega a. s. Tepelská 137/3, Úšovice, 353 01 Mariánské Lázně, IČO: 25671600

Dotčené územní samosprávné celky:

- Karlovarský kraj, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary
- Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 21, 361 20 Karlovy Vary

Dotčené orgány:

- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary
- Magistrát města Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 361 20 Karlovy Vary
- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje, Závodní 94, 360 21 Karlovy Vary
- Česká inspekce životního prostředí OI Ústí nad Labem, Výstupní 1644, 400 07 Ústí nad Labem
- Ministerstvo zdravotnictví ČR, Český inspektorát lázní a zříděl, Palackého náměstí 4, 128 01 Praha 2
- Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského, B. Němcové 1932, 356 01 Sokolov

Na vědomí:

- Ministerstvo životního prostředí ČR, Vršovická 65, 100 10 Praha 10