

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/4337/ZZ/23-10

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

„Kfely u Ostrova, p. p. č. 351/6 - zastavovací studie“

nemá významný vliv na životní prostředí

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

Oznamovatel: Slunečné Hory, s.r.o., K Nemocnici 2381/2, 350 02 Cheb, IČO: 11832878

Zpracovatel oznámení: RNDr. Jaroslav Růžička, Arbesova 1014/10, 360 17 Karlovy Vary

Umístění záměru:

kraj:	Karlovarský
obec:	Ostrov
k. ú.:	Kfely u Ostrova
p. p. č.:	351/6

Kapacita (rozsah) záměru: plocha záměru je 62 730 m², celkem 57 rodinných domů

Zařazení záměru: bod 108 (*Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu – 5 ha*) kategorie II přílohy č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí

Zahájení: 1. 4. 2025

Ukončení: 30. 11. 2026

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:

Posuzovaným záměrem je vybudování obytného souboru s veřejným prostranstvím a napojením na dopravní a technickou infrastrukturu, v části města Ostrov – Kfely. Obytný soubor bude z jihu navazovat na severní okraj zástavby ve čtvrti Kfely, na východní straně bude lokalita navazovat na vyprojektovanou zástavbu jiného developera (Kfely východ). Součástí záměru je vybudování nových místních komunikací a napojení technické infrastruktury na stávající síť ve městě Ostrov (vodovod, kanalizace splašková a dešťová, veřejné osvětlení, přeložka vzdušného vedení VN 22kV).

Možná kumulace záměru byla identifikována se záměrem – plánovanou zástavbou rodinnými domy zvanou „Ostrov – Kfely východ – p. p. č. 351/...Inženýrské sítě pro RD“. Lze předpokládat, že tato lokalita bude zastavěna rodinnými domy ještě před zahájením výstavby v předmětné lokalitě. Souběh výstavby na obou lokalitách je možný do roku 2024 (I. etapa), avšak žádné střety nejsou očekávány.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru:

Předmětné pozemky navazují ze severní strany na intravilán Kfel, části města Ostrov. Pozemky jsou nyní vedeny jako orná půda a jsou částečně porostlé trávou, stromy a křovinami a část je využívána k zemědělským účelům. Jedná se o mírně svažité terén směrem k jihovýchodu. Součástí tohoto záměru je výstavba infrastruktury pro plánovanou zástavbu, a to tím způsobem, že na okraje pozemkových parcel budou přivedeny jednotlivé inženýrské sítě. Výstavba infrastruktury je plánovaná bez etapizace. V předmětném území bude zajištěna infrastruktura pro 57 rodinných domů. Stavební parcely jsou o výměře v rozmezí od cca 800 m² do cca 1 000 m². Stavební práce budou spočívat ve vybudování komunikací, vodovodního řádu, řádu splaškové a dešťové kanalizace, zřízení nového veřejného osvětlení a v realizaci přeložky VN 22kV včetně napojení pro nově vzniklé parcely. Realizace přeložky vzdušného vedení VN 22kV na zemní kabelové bude samostatný projekt ČEZ Distribuce, a. s.

Kapacita záměru:

Celková plocha pozemků	62 730 m ²
Plochy pro rodinné domy	52 643 m ²
Komunikace a zpevněné plochy	6 909 m ²
Veřejné prostranství (zeleň, pěší komunikace, vodní plochy)	3 178 m ²
Nově generovaná doprava	100 – 200 vozidel / den
Nově generovaná doprava se sousedním záměrem	500 vozidel / den
Nové komunikace celkem	1 507 m

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

Slunečné Hory, s.r.o., K Nemocnici 2381/2, 350 02 Cheb, IČO: 11832878.

O d ů v o d n ě n í

Krajský úřad obdržel dne 24. 8. 2023 oznámení záměru „Kfely u Ostrova, p. p. č. 351/6 - zastavovací studie“ od společnosti Slunečné Hory, s.r.o., K Nemocnici 2381/2, 350 02 Cheb, IČO: 11832878, resp. od jejího zmocněnce: INTEREST KV, spol. s r.o., Závodu míru 579/1, 360 17 Karlovy Vary, IČO: 25228218. Oznámení záměru (RNDr. Jaroslav Růžička, srpen 2023) bylo předloženo v souladu s ustanovením § 6 odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a obsahovalo všechny náležitosti uvedené v příloze č. 3 tohoto zákona. Součástí oznámení (mimo zákonem stanovených příloh) byla Hluková studie (RNDr. Jaroslav Růžička, červenec 2023), Biologický průzkum (RNDr. Oldřich Bušek, červen 2023), Posouzení vlivu na krajinný ráz (RNDr. Jaroslav Růžička, srpen 2023) a Dendrologický

průzkum (RNDr. Jaroslav Růžička, květen 2023). Na základě oznámení bylo v souladu s § 7 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí zahájeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí a zda bude posuzován podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Informace o oznámení byla zveřejněna v souladu s § 16 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na úředních deskách dotčených územních samosprávních celků (Karlovarský kraj, Město Ostrov) a v Informačním systému EIA na internetových stránkách CENIA (http://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100_cr), kód záměru KVK583. Informace o zahájení zjišťovacího řízení byla vyvěšena na úřední desce Karlovarského kraje dne 29. 8. 2023 a dotčeným orgánům a dotčeným územním samosprávným celkům byla rozeslána informace č. j. KK/4337/ZZ/23-2 ze dne 29. 8. 2023 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 vybudování obytného souboru s veřejným prostranstvím a napojením na dopravní a technickou infrastrukturu. Bude vybudována technická a dopravní infrastruktura pro 57 rodinných domů. Rozloha předmětného záměru je 62 730 m².

Kumulace vlivů záměru s jinými záměry: Dle oznámení byla identifikována možná kumulace záměru se záměrem „Ostrov – Kfely východ – p. p. č. 351/...Inženýrské sítě pro RD“, nicméně nejsou očekávány žádné střety těchto dvou záměrů.

Využívání přírodních zdrojů, zejména půdy, vody a biologické rozmanitosti: Při výstavbě budou využívány standardní stavební materiály. Záměr bude lokalizován na ploše, která je vedena jako orná půda. Realizace záměru bude vyžadovat odnětí půdy II., III. a IV. třídy ochrany ze zemědělského půdního fondu (62 730 m²). K tomuto odnětí půdy již bylo vydáno souhlasné závazné stanovisko zn. KK/2180/ZZ/19 ze dne 25. 9. 2019 Krajským úřadem karlovarského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství. Dodávky vody budou kryty z veřejné vodovodní sítě. Záměr si nevyžádá zábor pozemků určených k plnění funkce lesa. V období výstavby záměru může dojít k místnímu narušení biologické rozmanitosti, nicméně s ohledem na umístění záměru na již exploatované ploše a s ohledem na opatření navržená v oznámení záměru (RNDr. Jaroslav Růžička, srpen 2023) ke zmírnění negativních vlivů na životní prostředí, se nepředpokládá významnější narušení biologické rozmanitosti.

Produkce odpadů: Ve fázi realizace záměru budou vznikat běžné druhy odpadů typické pro výstavbu obdobných záměrů a bude s nimi nakládáno dle platné legislativy. Ve fázi provozu záměru budou vznikat komunální odpady.

Znečišťování životního prostředí, rušivé vlivy a rizika pro veřejné zdraví: Oznámení záměru (RNDr. Jaroslav Růžička, srpen 2023) předpokládá následující vlivy záměru:

- *Na veřejné zdraví z hlediska hluku* – ze závěru Hlukové studie (RNDr. Jaroslav Růžička, červenec 2023) vyplývá, že hluk emitovaný výstavbou a provozem záměru nepřekročí hygienické limity, s výjimkou u RVB 8 a 9. Toto překročení je však minimální a je v intencích nejistoty výpočtu. Pro omezení negativního vlivu výstavby záměru je nutné provést protihluková opatření, uvedená rámcově v oznámení v kapitole D.4.
- *Na veřejné zdraví z hlediska imisního zatížení* – v období výstavby lze předpokládat mírné zvýšení prašnosti a emisí nákladních automobilů a stavební mechanizace. Tyto vlivy budou ale přechodné a omezené dobou výstavby a vliv na kvalitu ovzduší bude přijatelný, zvláště

za předpokladu přijetí opatření proti prašnosti, uvedených v oznámení v kapitole D.4. (zejména skrápění povrchů). Při vlastním provozu areálu lze očekávat mírné zhoršení imisní situace vlivem dopravy. Z oznámení vyplývá, že navýšení imisních parametrů není významným zatížením pro zdravotní stav obyvatelstva.

- *Vlivy na povrchové a podzemní vody* – zásobování pitnou vodou bude zajištěno ze stávajícího veřejného vodovodu. Řešení retence a odtoku dešťových vod ze střech a zpevněných povrchů v lokalitě je řešeno variantně, dle hydrogeologického průzkumu (RNDr. Vylita, 2023) nebude řízené vsakování srážkových vod funkční s ohledem na místní podmínky. Výběr varianty bude proveden v dalším stupni projektové přípravy. Odvedení splaškových odpadních vod bude řešeno napojením na systém splaškové tlakové kanalizace, která dále odvádí splaškové odpadní vody na městskou ČOV. Nebudou vznikat technologické odpadní vody. Nepředpokládá se ovlivnění podzemních vod.
- *Vlivy na půdu* – záměr se nachází na pozemku, který je součástí zemědělského půdního fondu (dále také "ZPF") a bude vyžadovat odnětí půdy II., III. a IV. třídy ochrany ze ZPF (62 730 m²). U většiny předmětného ZPF se jedná o průměrně produkční půdy, využitelné v územním plánování s III. třídou ochrany. 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 s ohledem na rozsah záměru nebude mít realizace záměru žádný negativní vliv na okolní ekosystémy a že posuzované území, s ohledem na jeho dlouhodobé antropogenní využívání, není z hlediska přírodních hodnot významné. V předmětném území byl proveden Biologický průzkum (RNDr. Oldřich Bušek, červen 2023) se závěrem, že zvláště chráněné druhy rostlin nebyly v lokalitě zaznamenány. V území byl prokázán výskyt 4 druhů zvláště chráněných druhů živočichů, na které může mít realizace záměru negativní vliv. Pro realizaci záměru tak bude oznamovatel žádat o výjimku dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny. V předmětném území byl proveden Dendrologický průzkum (RNDr. Jaroslav Růžička, květen 2023) ze kterého vyplývá, že v lokalitě nebyly identifikovány žádné dřeviny, k jejichž pokácení je třeba získat povolení kácení dřevin rostoucích mimo les dle § 8 zákona o ochraně přírody a krajiny. Z Posouzení vlivu na krajinný ráz (RNDr. Jaroslav Růžička, srpen 2023) vyplývá, že záměr ovlivní hodnoty krajinného rázu, ale pouze v lokálním měřítku a jeho ovlivnění lze zmírnit dodržováním nastavením závazných pravidel výstavby rodinných domů, které budou navrženy v dalším stupni projektové dokumentace. S ohledem na výše uvedené a zpracováním výstavby posuzovaného záměru v souladu s územním plánem a místními regulativy města Ostrov a s ohledem na minimalizaci negativních vlivů, lze toto ovlivnění krajinného rázu akceptovat. Ve všech klíčových oblastech, které byly sledovány (obyvatelstvo, ovzduší, povrchová a podzemní voda, půda, fauna, flóra, ekosystémy, krajina atd.), jsou možné vlivy záměru zřejmé, avšak akceptovatelné, 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

Městský úřad Ostrov, Odbor rozvoje a územního plánování, k záměru vydal vyjádření č. j. MěÚO/35830/2023 ze dne 10. 7. 2023, kde je uvedeno, že záměr je z hlediska souladu s územním plánem přípustný za dodržení stanovených podmínek. 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 o ochraně přírody a krajiny zn. KK/4239/ZZ/23 ze dne 21. 8. 2023.

Dotčená lokalita se nenachází ve zvláště chráněném území dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Záměr nezasahuje do systému ekologické stability ani do žádného přírodního parku. V předmětném území ani jeho blízkosti nebyly zaregistrovány žádné významné krajinné prvky. Realizací záměru nebudou dotčeny kulturní památky. Předmětné území se nenachází v záplavovém území ani v pramenné oblasti.

III. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

Vyhodnocení případných vlivů bylo provedeno na základě údajů uvedených v oznámení záměru (RNDr. Jaroslav Růžička, srpen 2023) a jeho přílohách. Z předložených dokumentů lze vyvodit, že realizací záměru nedojde k významnému negativnímu vlivu na obyvatelstvo a životní prostředí (veškeré dopady záměru na jednotlivé složky životního prostředí a obyvatelstvo lze hodnotit jako 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 09853/2023/HOK/Pla – S10 ze dne 19. 9. 2023
- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „KÚKK“), č. j. KK/4337/ZZ/23-5 ze dne 20. 9. 2023
- Karlovarský kraj (dále jen „KK“), ze dne 21. 9. 2023
- Městský úřad Ostrov, odbor životního prostředí (dále jen „MÚ Ostrov“), č. j. ŽP/48935/23 ze dne 15. 9. 2023
- Městský úřad Ostrov, odbor majetku města (dále jen „MÚ Ostrov – majetek“), č. j. MěÚO/45843/2023/05 ze dne 25. 9. 2023

Vypořádání vyjádření obdržených v průběhu zjišťovacího řízení:

Přípomínky 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, KK, MÚ Ostrov a MÚ Ostrov – majetek nemají k záměru připomínky a nepožadují další posuzování vlivů na životní prostředí podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Vypořádání: Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek.

KÚKK požaduje v případě realizace záměru, aby oznamovatel zažádal o povolení výjimky dle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. KÚKK nepožaduje další posouzení záměru v rámci procesu posuzování vlivů na životní prostředí.

Vypořádání: Vzhledem k charakteru vyjádření bude řešeno v následném řízení. Oznamovatel požádá o výjimku dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny.

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 KVK583.

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 ě n í ú ě 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 11. 10. 2023

Ing. Regina Martincová
vedoucí odboru
životního prostředí a zemědělství

Rozdělovník:**Účastníci řízení**

- INTEREST KV, spol. s r.o., Závodu míru 579/1, 360 17 Karlovy Vary, zastupující na základě plné moci oznamovatele – Slunečné Hory, s.r.o., K Nemocnici 2381/2, 350 02 Cheb

Dotčené územní samosprávné celky:

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

Dotčené orgány:

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

Na vědomí:

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