

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/1078/ZZ/24-10

Vyřizuje / linka: Ing. Benešová M. / 571

ROZHODNUTÍ

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

ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ:

záměr

„Prodejní centrum pro dům a zahradu Sokolov, ul. Chebská“

nemá významný vliv na životní prostředí

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

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

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

Umístění záměru: kraj: Karlovarský
obec: Sokolov
k. ú.: Sokolov
p. p. č.: 3633/1, 3877/1, 3882/5, 3882/7, 3882/8, 3882/10, 3882/21, 3882/43, 3882/54, 3882/55, 3882/56, 4024/79, 4024/144 a 4024/162

Kapacita (rozsah) záměru: plocha záměru je 18 892 m²

Zařazení záměru: bod 110 (*Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného*

limitu – 6 tis. m²) kategorie II přílohy č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Zahájení stavby: 2024
Dokončení stavby: 2025

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:

Posuzovaným záměrem je výstavba obchodního a skladového areálu pro prodej stavebnin a sortimentu pro dům a zahradu, v jihozápadní části města Sokolov, a to na ploše 18 892 m². Umístění záměru je navrženo v zastavěném území v průmyslové zóně, kde se nachází stávající budovy a zpevněné plochy bývalých Sokolovských strojírén z 60. let minulého století. Tyto objekty budou v rámci realizace záměru odstraněny. Z východní strany lokalitu vymezuje ulice Chebská, ze západní strany lesní porosty. Severní a jižní stranou lokalita záměru přiléhá ke stávajícím průmyslovým areálům. Na stejné lokalitě prošel zjišťovacím řízením EIA záměr „Ranagris Sokolov“ (kód záměru KVK545), který ale nebyl realizován a bude nahrazen záměrem, který je předmětem tohoto rozhodnutí – závěru zjišťovacího řízení.

Za možné kumulativní vlivy lze označit záměrem vyvolanou dopravu na navazujících komunikacích a běžný provoz dalších komerčních areálů v předmětné průmyslové zóně.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru:

V rámci záměru dojde k výstavbě administrativní budovy o výšce 10,05 m, zastřešené otevřené nakládací haly o výšce 8,05 m a skladové haly o výšce 10,05 m. Stavební materiál určený k prodeji bude uložen jak ve skladové hale, tak i na venkovních plochách, kde bude docházet k jeho manipulaci a bude skladován v originálních obalech či v ochranných fóliích. Nebude se jednat o sypký materiál volně ložený, který by způsoboval uvolňování drobných částic do ovzduší. Administrativní budova bude sloužit k vyřízení nákupu prodávaného zboží a také jako kanceláře. Prostor podél administrativní budovy a skladové haly je navržen jako otevřená hala, kde bude pod střechou probíhat nakládání zboží. Provozní doba areálu je předpokládána v pracovní dny od 6:00 do 18:00 hod a v sobotu od 6:00 do 12:00 hod.

Kapacita záměru:

Celková plocha dotčených parcel	45 992 m ²
Celková plocha areálu	18 892 m ²
Plocha skladovací haly	1 932 m ²
Plocha administrativní budovy	1 441 m ²
Plocha zastřešené otevřené nakládací haly	799 m ²
Betonové skladovací a manipulační plochy	7 749 m ²
Betonové plochy komunikací, parkovišť, chodníků	5 079 m ²
Plocha zeleně	12 090 m ²
Celkový počet parkovacích stání	61
- osobní vozidla	32
- lehká vozidla (dodávky, auta s vozíkem...)	25
- nákladní vozidla	4
Počet pracovníků celkem	45
- administrativa	25
- prodejna	10
- sklad	10

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

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

na základě plné moci zmocněncem: Ing. Bc. Ilona Lišková, Veletržní 5, 603 00 Brno, IČO: 46337652.

O d ů v o d n ě n í

Krajský úřad obdržel dne 5. 3. 2024 oznámení záměru „Prodejní centrum pro dům a zahradu Sokolov, ul. Chebská“ od Ing. Bc. Ilony Liškové, Veletržní 5, 603 00 Brno, IČO: 46337652, zastupující na základě plné moci společnost DEKINVEST, otevřený podílový fond Beta, zastoupený společností DEKINVEST investiční společnost a.s., Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10, IČO: 14094568. Oznámení záměru (Ing. Pavel Cetl, únor 2024) bylo předloženo v souladu s ustanovením § 6 odst. 2 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a obsahovalo všechny náležitosti uvedené v příloze č. 3 tohoto zákona. Součástí oznámení (mimo zákonem stanovených příloh) byla Rozptylová studie (Ing. Pavel Cetl, únor 2024) a Akustická studie (Ing. Václav Volejník, leden 2024). Na základě oznámení bylo v souladu s § 7 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí zahájeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí a zda bude posuzován podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí. Informace o oznámení byla zveřejněna v souladu s § 16 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí na úředních deskách dotčených územních samosprávních celků (Karlovarský kraj, Město Sokolov) a v Informačním systému EIA na internetových stránkách CENIA (http://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100_cr), kód záměru KVK590. Informace o zahájení zjišťovacího řízení byla vyvěšena na úřední desce Karlovarského kraje dne 7. 3. 2024 a dotčeným orgánům a dotčeným územním samosprávným celkům byla rozeslána informace č. j. KK/1078/ZZ/24-2 ze dne 6. 3. 2024 o zahájení zjišťovacího řízení a o oznámení, a to s žádostí o vyjádření k záměru.

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

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

I. Charakteristika záměru

Rozsah a podoba záměru: Předmětem tohoto záměru je výstavba obchodního a skladového areálu o celkové rozloze 18 892 m².

Kumulace vlivů záměru s jinými záměry: Z hlediska vyhodnocení kumulativních vlivů na životní prostředí lze konstatovat, že je možná kumulace záměrem vyvolané automobilové dopravy na navazujících komunikacích a běžného provozu dalších komerčních areálů v předmětné průmyslové zóně.

Využívání přírodních zdrojů, zejména půdy, vody a biologické rozmanitosti: Záměr je lokalizován na plochách, které jsou vedeny v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, manipulační plocha, ostatní plocha, jiná plocha či ostatní silnice a realizace záměru nebude vyžadovat odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu. Záměrem nebudou dotčeny pozemky, které jsou určeny k plnění funkcí lesa. Budoucí areál bude napojen na veřejný vodovod a množství spotřebované vody je stanoveno na 890 m³/rok. Záměr je lokalizován v průmyslové zóně s budovami a zpevněnými plochami, bez přirozeného vegetačního pokryvu a vyznačuje se velmi nízkou biologickou hodnotou. V rámci realizace záměru dojde k pokácení 1 ks smrku ztepilého, nicméně jako kompenzace bude provedena výsadba 4 nových stromů a vytvoření nové plochy zeleně v severní části areálu. Nevzniknou požadavky na výstavbu nových komunikací ani jiné dopravní infrastruktury. Předmětný záměr bude generovat dopravu

(příjezd + odjezd) automobilovou v počtu 220 osobních aut, 260 dodávek a dále nákladní dopravu v počtu cca 90 aut, a to za 24 hod.

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

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

- *Na veřejné zdraví z hlediska hluku* – ze závěrů Akustické studie (Ing. Václav Volejník, leden 2024) vyplývá, že hluk vyvolaný záměrem a generovanou dopravou nebude mít negativní vliv na obyvatelstvo v okolí záměru a nedojde k překročení hlukových limitů.
- *Na veřejné zdraví z hlediska imisního zatížení* – v období výstavby záměru dojde ke krátkodobému zvýšení emisí tuhých znečišťujících látek a emisí ze spalovacích motorů mechanismů pohybujících se v areálu. Tyto emise budou minimalizovány pomocí navržených opatření, jako je skrápění ploch či minimalizace skládek sypkých materiálů. V areálu nebudou umístovány tepelné ani technologické zdroje znečišťování ovzduší. Ze závěrů Rozptylové studie (Ing. Pavel Cetl, únor 2024) vyplývá, že imisní příspěvky vyvolané provozem záměru a nárůstem generované dopravy, podstatněji nezmění stávající imisní situaci a jsou přijatelné. Realizací záměru nedojde k překročení imisních limitů.
- *Vlivy na povrchové a podzemní vody* – splaškové vody budou odváděny do jednotné kanalizace s vyústěním v ČOV. Technologické (oplachové) vody vznikající při oplachu vráceného náradí a strojů a při jiných úklidových pracích, budou předčištěny v usazovací nádrži a následně v odlučovači lehkých kapalin a poté budou svedeny do splaškové kanalizace. Dešťová voda bude pomocí dešťové kanalizace v areálu svedena do retenční nádrže a poté bude napojena pomocí regulovaného odtoku na jednotnou kanalizaci. Dešťové vody z parkovišť budou napojeny na dešťovou kanalizaci přes odlučovač lehkých kapalin, vody ze střech budou do dešťové kanalizace zaústěny přímo.
- *Vlivy na půdu* – záměr se nachází na pozemcích, které nejsou součástí zemědělského půdního fondu. Záměr si nevyžádá zábor pozemků určených k plnění funkce lesa. Realizací záměru nicméně dojde k zásahu do ochranného pásma lesa.
- *Vlivy na faunu, flóru a ekosystémy, vlivy na krajinu* – záměrem budou dotčeny pozemky využívané jako průmyslové, jedná se tedy o dlouhodobě antropogenně využívané území s nízkou krajinářskou hodnotou, bez přirozených biotopů. Na plochách se nenachází prakticky žádná vegetace, vyjma jednoho smrku ztepilého.

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

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

II. Umístění záměru

Městský úřad Sokolov, odbor stavební a územního plánování, k záměru vydal závazné stanovisko č. j. MUSO/124163/2023/OSÚP/LUSA ze dne 4. 1. 2024, 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/6582/ZZ/23 ze dne 20. 12. 2023.

Dotčená lokalita se nenachází ve zvláště chráněném území dle zákona o ochraně přírody a krajiny. Pozemky nezasahují do žádného z prvků územního systému ekologické stability. V oblasti záměru se nevyskytují žádné významné krajinné prvky a lokalita záměru nezasahuje do přírodních parků. Záměrem nebude dotčen zemědělský půdní fond ani pozemky určené k plnění funkce lesa. Část dotčených pozemků zasahuje do ochranného pásma lesa. Lokalita se nenachází v záplavovém území či v ochranném pásmu vodních zdrojů, nezasahuje do chráněné oblasti přirozené akumulace vod a není součástí pramenné oblasti. Záměr se nenachází v chráněném ložiskovém území. Plocha záměru je umístěná v poddolovaném území. Realizací záměru nebudou dotčeny kulturní ani archeologické památky. Navrhovaný záměr svým rozsahem nemůže ovlivnit krajinný ráz.

III. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

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

V průběhu zjišťovacího řízení krajský úřad obdržel vyjádření následujících subjektů:

- Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského (dále jen „OBÚ“), č. j. SBS 11907/2024/OBÚ-08 ze dne 14. 3. 2024
- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech (dále jen „KHS“), č. j. KHSKV 02691/2024/HOK/Pla-S10 ze dne 4. 4. 2024
- Karlovarský kraj (dále jen „KK“), ze dne 3. 4. 2024
- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „KÚKK“), č. j. KK/1078/ZZ/24-6 ze dne 3. 4. 2024
- Městský úřad Sokolov, odbor životního prostředí (dále jen „MÚ Sokolov“), č. j. MUSO/24979/2024/OŽP/JIRY ze dne 8. 4. 2024

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):

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

Vypořádání: Vzhledem k charakteru vyjádření bez připomínek.

KÚKK upozorňuje, že v případě dotčení zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů záměrem, je nutné, aby oznamovatel požádal krajský úřad 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 obdržných v rámci zjišťovacího řízení k tomuto záměru jsou zveřejněna v Informačním systému EIA na internetových stránkách CENIA (http://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100_cr), kód záměru KVK590.

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 19. 4. 2024

Mgr. Andrea Krýzlová
vedoucí oddělení
vodního hospodářství a havárií

Rozdělovník:**Účastník řízení:**

- Ing. Bc. Ilona Lišková, Veletržní 674/5, 603 00 Brno, zastupující na základě plné moci oznamovatele – DEKINVEST, otevřený podílový fond Beta, zastoupený společností DEKINVEST investiční společnost a.s., Tiskařská 257/10, 108 00 Praha 10

Dotčené územní samosprávné celky:

- Karlovarský kraj, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary
- Město Sokolov, Rokycanova 1929, 35601 Sokolov

Dotčené orgány:

- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary
- Městský úřad Sokolov, Odbor životního prostředí, Rokycanova 1929, 356 01 Sokolov
- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje, Závodní 94, 360 21 Karlovy Vary
- Obvodní báňský úřad pro území kraje Karlovarského, Boženy Němcové 1932, 356 01 Sokolov

Na vědomí:

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