

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/4242/ZZ/24-11

Vyřizuje / linka: Ing. Mariňáková / 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

„Aš – Zástavba lokalit N4 Krajkářská a N3 U Obchvatu“

nemá významný vliv na životní prostředí

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

Oznamovatel: Roofs Development s.r.o., Poděbradská 88/55,
198 00 Praha 9, IČO: 27618862

Zpracovatel oznámení: RNDr. Ondřej Bílek – Geo Vision s.r.o., Chodovická
472/4, 193 00 Praha 9, IČO: 25128442

Umístění záměru:

kraj:	Karlovarský
obec:	Aš
k. ú.:	Aš
p. p. č.:	2399/13, 2969/1, 2969/2, 2973/2, 2973/5, 2973/6, 2973/14, 2973/16, 2984, 3039/1, 3039/2, 3040/3, 3054/2, 3060/1, 3079, 3088/4, 3090/1, 3098/1, 3115/1, 3115/2, 3115/3, 3116, 3119/1, 3139/1, 3486/10, 3594/1, 3596/1

Kapacita (rozsah) záměru: záměrem je výstavba polyfunkční městské části

- celková plocha záměru: 199 484 m²
- celkový počet parkovacích stání: 2 728

- celková výměra části N4 Krajkářská: 149 986 m²
 - výměra bloků A, B, C a D: 109 091 m²
 - z toho zastavěná plocha: 47 529 m²
 - počet bytů: 920 b. j.
 - počet hotelových pokojů: 300
 - plocha kanceláří: 10 650 m²
 - zeleň a veřejná prostranství: 40 895 m²
 - počet parkovacích stání: 2 246

- celková výměra části N3 U Obchvatu: 49 498 m²
 - výměra bloků F a G: 35 232 m²
 - z toho zastavěná plocha: 14 093 m²
 - zeleň a veřejná prostranství: 14 266 m²
 - počet parkovacích stání: 482

Zařazení záměru: bod 108 (*Záměry rozvoje sídel s rozlohou záměru od stanoveného limitu – 5 ha*) kategorie II přílohy č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí
bod 109 (*Parkoviště nebo garáže s kapacitou od stanoveného limitu parkovacích stání v součtu pro celou stavbu – 500 míst*) kategorie II přílohy č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Zahájení stavby: N4 Krajkářská: 2024
N3 U Obchvatu: 2025

Dokončení stavby: N4 Krajkářská: 2025
N3 U Obchvatu: 2026–2029

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:

Posuzovaným záměrem je vybudování nové polyfunkční městské části na volných plochách v jihozápadní části města Aš, a to na ploše 199 484 m² a dále propojení městské zástavby v okolí ulic Krajkářská, Tovární a Jateční a areálem společnosti Arbojo s.r.o. Záměr lze rozdělit do dvou na sebe navazujících částí s označením lokalita „N4 Krajkářská“ (dále i „N4“) s bloky A, B, C a D a „N3 U Obchvatu“ (dále i „N3“) s bloky F a G. Záměr ze severní strany navazuje na městskou zástavbu okolo ulice Krajkářská a z východní strany na areál firmy Arbojo s.r.o. Ze západní a jižní strany záměr přiléhá k silnici č. I/64.

Možná kumulace vlivů s předmětným záměrem, především z hlediska možné generované dopravy, je teoreticky možná u připravovaných záměrů lokalizovaných v okolí, například rozvoj průmyslového areálu N1, avšak ne nijak významná.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru:

Budoucí městská část se bude skládat z centra komerční občanské vybavenosti s kasinem, kongresovým centrem, hotely (s celkovou kapacitou až 650 lůžek) a zdravotnickým zařízením (s celkovou kapacitou až 350 lůžek), dále ze smíšené městské zóny s občanskou vybaveností místního významu, komerčními prostory a bydlením (až 920 bytů), dále se bude skládat ze zařízení regionálního významu cestovního ruchu a z hi-tech výrobních objektů a administrativy. Zástavba městského blokového charakteru je navržena ve střední a severní

části předmětného území, zatímco jihozápadní část území, v blízkosti silnice č. I/64, je určena pro výstavbu hotelů spojených s kasinem a kongresovým centrem. Hi-tech výrobní objekty a administrativa se bude nacházet zejména na ploše N3. Součástí záměru je také vybudování páteřní komunikace propojující silnici č. I/64 s ulicí Okružní a dále vybudování inženýrských sítí a komunikací. Realizace záměru proběhne v rámci etap, přičemž nejprve dojde k vybudování páteřní komunikace a následně bude probíhat postupná výstavba jednotlivých bolů, a to v závislosti na postupu výstavby komunikací a inženýrských sítí dle aktuálních požadavků investora.

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

Roofs Development s.r.o., Poděbradská 88/55, 198 00 Praha 9, IČO: 27618862, který je zastoupen na základě plné moci zmocněncem: Architektonické studio Hysek, spol. s r.o., Jiráskovo náměstí 1727/18, 326 00 Plzeň, IČO: 25201255.

O d ů v o d n ě n í

Krajský úřad obdržel dne 5. 9. 2024 oznámení záměru „Aš – Zástavba lokalit N4 Krajčářská a N3 U Obchvatu“ od společnosti Roofs Development s.r.o., Poděbradská 88/55, 198 00 Praha 9, IČO: 27618862, resp. od jejího zmocněnce: Architektonické studio Hysek, spol. s r.o., Jiráskovo náměstí 1727/18, 326 00 Plzeň, IČO: 25201255. Oznámení záměru (Geo Vision s.r.o., září 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 Hluková studie (Mgr. Radomír Smetana, srpen 2024), Hodnocení vlivu závažného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny podle § 67 zákona č. 114/ 1992 Sb., v platném znění (RNDr. Ondřej Bílek, srpen 2024), Vyhodnocení vlivu záměru na krajinný ráz (RNDr. Vladimír Zýval, st., listopad 2021) a další dokumenty vztahující se k předmětnému záměru. 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 Aš) a v Informačním systému EIA na internetových stránkách CENIA (http://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100_cr), kód záměru KVK600. Informace o zahájení zjišťovacího řízení byla vyvěšena na úřední desce Karlovarského kraje dne 13. 9. 2024 a dotčeným orgánům a dotčeným územním samosprávným celkům byla rozeslána informace č. j. KK/4242/ZZ/24-3 ze dne 12. 9. 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 polyfunkční městské části o celkové rozloze 199 484 m².

Aš II a přes navrhované čerpací stanice Krajkářská a U Obchvatu do veřejné kanalizace, zakončené stávající čistírnou odpadních vod Aš. Technologické odpadní vody v areálu vznikat nebudou. Pro odvedení dešťových vod bude vybudován systém dešťové kanalizace, koryt a 4 retenčních nádrží. V otevřeném korytě dešťové kanalizace budou realizovány přehrážky tvořící dílčí retenční prostory, kde bude zachycená voda zasakována a odpařována. Součástí retenčních objektů budou dále podzemní zasakovací boxy, do kterých budou odváděny vody z komunikací přes zatravněné pásy či průlehy. Koncovými recipienty je hraniční vodní tok Račí potok a jeho levobřežní bezejmenný přítok.

- *Vlivy na půdu* – záměr se nachází na pozemcích, které jsou převážně součástí zemědělského půdního fondu (dále i „ZPF“) a bude vyžadovat odnětí půdy ze ZPF o celkové rozloze 179 457 m². Konkrétně se jedná o I. třídu ochrany ZPF (150 870 m²), IV. třídu ochrany ZPF a V. třídu ochrany ZPF. Většina ZPF u předmětného záměru spadá pod I. třídu ochrany ZPF a jedná se tak o zábor značného rozsahu a vliv záměru na půdu lze považovat za středně významný. V územním plánu byla předmětná lokalita zahrnuta mezi pozemky zastavitelné a za předpokladu dodržení vhodných opatření k maximálnímu zadržení vody v krajině (např. již výše zmíněné retenční nádrže s řízeným odtokem), lze považovat zábor zemědělské půdy za akceptovatelný. Záměr si vyžádá zábor pozemků určených k plnění funkce lesa, avšak velmi malého rozsahu (260 m²).
- *Vlivy na faunu, flóru a ekosystémy, vlivy na krajinu* – záměrem budou dotčeny volně nezastavěné pozemky s relativně přirozenou druhovou skladbou rostlinných i živočišných společenstev. Jedná se tedy o území s hodnotnými biotopy a se zvláště chráněnými druhy živočichů, nicméně většina vyskytujících se druhů je zpravidla velmi nenáročná na biotop (druhy se širokou ekologickou valencí) nebo se jedná o druhy využívající obdobné plochy člověkem ovlivňované a narušované (synantropní druhy). Dojde k vykácení části dřevin nacházejících se v lokalitě záměru. Záměr se nachází na území Přírodního parku Smrčiny. Ze závěrů Vyhodnocení vlivu záměru na krajinný ráz (RNDr. Vladimír Zýval, st., listopad 2021) vyplývá, že záměr je z hlediska dopadů na krajinný ráz akceptovatelný, a to při respektování navržených zmírňujících opatření. Do jihozápadní části lokality N3 zasahují významné krajinné prvky ze zákona, a to vodní tok a údolní niva a dále se zde nachází menší mokřadní plošky s vysokou biodiverzitou. Záměr byl v těchto místech redukován, aby se snížil dopad na celkovou biodiverzitu a biotopy zvláště chráněných druhů živočichů.

V některých klíčových oblastech, které byly sledovány (zejména půda a veřejné zdraví z hlediska hluku), jsou možné vlivy záměru vyhodnoceny jako středně významné, nicméně za předpokladu realizace zmírňujících opatření jako akceptovatelné. V ostatních klíčových oblastech, které byly sledovány, 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

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/4112/ZZ/21 ze dne 3. 9. 2021.

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 vyskytují významné krajinné prvky ze zákona, a to les, vodní tok a údolní niva. Registrované významné krajinné prvky se v oblasti záměru nenacházejí. Zájmové území leží na území Přírodního parku Smrčiny. Záměrem bude dotčen zemědělský půdní fond o celkové rozloze 179 457 m² a pozemky určené k plnění funkce lesa o celkové rozloze 260 m². Lokalita nezasahuje do ochranného pásma lesa. V lokalitě záměru se nenacházejí žádné památné stromy. Lokalita se nenachází v záplavovém území, v ochranném pásmu vodních zdrojů, v chráněné oblasti přirozené akumulace vod ani v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů nebo minerálních vod. Záměr se nenachází v chráněném ložiskovém území ani v poddolovaném území. Realizací záměru nebudou dotčeny kulturní ani archeologické památky. V zájmovém území se nenacházejí žádné staré ekologické zátěže.

III. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

Vyhodnocení případných vlivů bylo provedeno na základě údajů uvedených v oznámení záměru (Geo Vision s.r.o., září 2024) a jeho přílohách. Z předložených dokumentů lze vyvodit, že realizací záměru dojde ke středně významnému negativnímu vlivu na obyvatelstvo a životní prostředí, veškeré dopady záměru na jednotlivé složky životního prostředí a obyvatelstvo lze nicméně hodnotit jako akceptovatelné a řešitelné v souladu se zákonnými požadavky. Vznik opravdu závažných vlivů se nepředpokládá, a to za předpokladu zpracování a dalšího zpřesňování všech navržených opatření v podrobnějších stupních projektování pro následná řízení.

Přeshraniční vlivy záměru se nepředpokládají, a to vzhledem k výše uvedeným závěrům jednotlivých studií a posudků, řešící vlivy na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví. Jediným možným přeshraničním vlivem by mohlo být případné zvýšení povodňového rizika na Račím potoce, nicméně za předpokladu realizace navržených opatření (zejména retenčních nádrží), se významné urychlení celkového povrchového odtoku z předmětného území nepředpokládá.

V průběhu zjišťovacího řízení krajský úřad obdržel vyjádření následujících subjektů:

- Městský úřad Aš, odbor životního prostředí (dále jen „MÚ Aš“), č. j. MUAS/32742/2024/OŽP/vp ze dne 23. 9. 2024
- Povodí Ohře, státní podnik (dále jen „Povodí Ohře“), č. j. POH/43822/2024-2/037300 ze dne 27. 9. 2024
- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen „KÚKK“), č. j. KK/4242/ZZ/24-8 ze dne 8. 10. 2024
- Karlovarský kraj (dále jen „KK“), ze dne 8. 10. 2024
- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje se sídlem v Karlových Varech (dále jen „KHS“), č. j. KHSKV 11427/2024/HOK/Gal-S10 ze dne 11. 10. 2024

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):

MÚ Aš, KK, KHS 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 z předloženého *Hodnocení vlivu závažného zásahu na zájmy ochrany přírody a krajiny podle § 67 zákona č. 114/ 1992 Sb., v platném znění (RNDr. Ondřej Bilek, srpen 2024)* vyplývá, že zamýšleným záměrem budou dotčeni zvláště chránění živočichové, a proto je nutné požádat krajský úřad o povolení výjimky dle § 56 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOPK“).

Vypořádání: Vzhledem k charakteru vyjádření bude řešeno v následném řízení. Oznamovatel požádá o výjimku dle § 56 ZOPK.

Povodí Ohře požaduje v následném řízení předložit projektovou dokumentaci, která bude splňovat podmínky uvedené v předmětném vyjádření, které se týkají způsobu odkanalizování zpevněných ploch přes odlučovače ropných látek, hydrogeologického posudku zaměřeného na možnosti vsakování srážkových vod, vsakování a využívání srážkových vod, retenčních objektů, technologií pro minimalizaci odtoku srážkových vod, čistírny odpadních vod Aš, zásahů do koryt vodních toků a technických opatření proti smyvu a odnosu zeminy. Povodí Ohře nepožaduje další posouzení záměru v rámci procesu posuzování vlivů na životní prostředí.

Vypořádání: Vzhledem k charakteru vyjádření bude řešeno v následném řízení.

Doporučení dotčených orgánů pro oznamovatele ve věci zpracování podkladů k žádosti o jednotné environmentální stanovisko (dále i „JES“), obdržena jako součást výše uvedených vyjádření:

KÚKK – Ochrana přírody a krajiny: Jelikož bude oznamovatel záměru žádat krajský úřad o výjimku dle § 56 ZOPK, bude k vydání JES příslušný krajský úřad.

KÚKK – Vodní hospodářství: Při akceptaci navrhovaných opatření k ochraně vod v dalším stupni projektové dokumentace (pro povolení záměru), které jsou uvedeny v kapitole *D.IV.* oznámení záměru, nepožaduje vodoprávní úřad k žádosti o jednotné environmentální stanovisko doložit žádné další podklady.

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 KVK600.

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 21. 10. 2024

Ing. Regina Martincová
vedoucí odboru
životního prostředí a zemědělství

Rozdělovník:**Účastník řízení:**

- Roofs Development s.r.o., Poděbradská 88/55, 198 00 Praha 9, prostřednictvím zmocněnce: Architektonické studio Hysek, spol. s r.o., Jiráskovo náměstí 1727/18, 326 00 Plzeň

Dotčené územní samosprávné celky:

- Karlovarský kraj, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary
- Město Aš, Kamenná 473/52, 352 01 Aš

Dotčené orgány:

- Krajský úřad Karlovarského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Závodní 353/88, 360 06 Karlovy Vary
- Městský úřad Aš, odbor životního prostředí, Kamenná 473/52, 352 01 Aš
- Krajská hygienická stanice Karlovarského kraje, Závodní 94, 360 21 Karlovy Vary

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