

V Plzni dne 14. 4. 2022

Č. j.: PK-ŽP/4964/22

## **ZÁPIS**

z veřejného projednání dokumentace podle ustanovení § 17 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 (dále jen „zákon“), a § 3 vyhlášky Ministerstva životního prostředí (dále jen „MŽP“) č. 453/2017 Sb., o odborné způsobilosti a o úpravě některých dalších otázek souvisejících s posuzováním vlivů na životní prostředí (dále jen „vyhláška“), k záměru

### **„CPI Park Mlýnec - západ“**

konaného dne 4. 4. 2022 v budově Společenském sálu Přimda, Borská 213, 348 06 Přimda, od 15:00 hodin.

## **I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE**

### **1. Průběh posuzování před veřejným projednáním**

Dne 18. 9. 2020 obdržel správní orgán oznámení záměru „CPI Park Mlýnec - západ“ za účelem provedení zjišťovacího řízení dle ustanovení § 7 zákona.

Dopisem ze dne 30. 9. 2020 bylo oznámení záměru, zpracované v rozsahu přílohy č. 3 k zákonu, rozesláno dotčeným územním samosprávným celkům a dotčeným správním úřadům ke zveřejnění a k vyjádření.

Dne 30. 9. 2020 správní orgán zveřejnil informaci o oznámení záměru v souladu s § 16 zákona na úřední desce Plzeňského kraje a v Informačním systému EIA na internetových stránkách CENIA, česká informační agentura životního prostředí (<http://www.cenia.cz/eia>), pod kódem záměru PLK1946.

Dne 19. 11. 2020 bylo ukončeno zjišťovací řízení vydáním závěru zjišťovacího řízení, kdy příslušný úřad dospěl k závěru, že záměr může mít významný vliv na životní prostředí a bude posuzován dle zákona. Dále příslušný úřad stanovil oblasti, na které je třeba se zaměřit při zpracování dokumentace.

Dne 24. 2. 2021 byla příslušnému úřadu předložena dokumentace zpracovaná v rozsahu přílohy č. 4 k zákonu.

Dne 8. 3. 2021 byla dokumentace rozeslána dotčeným územním samosprávným celkům a dotčeným správním úřadům ke zveřejnění a k vyjádření. Informace o dokumentaci byla zveřejněna na úřední desce Plzeňského kraje dne 8. 3. 2021.

Dopisem ze dne 12. 4. 2021 byl pověřen zpracovatel posudku o vlivech záměru na životní prostředí, pan Ing. Richard Kuk.

Dopisem ze dne 20. 5. 2021 byla dokumentace vrácena v souladu s ustanovením § 8 odst. 5 zákona k přepracování.

Dne 20. 5. 2021 byla informace o vrácení dokumentace k přepracování zveřejněna na úřední desce Plzeňského kraje.

Dne 24. 1. 2022 příslušný úřad obdržel přepracovanou dokumentaci.

Dopisem ze dne 4. 2. 2022 byla přepracovaná dokumentace rozeslána dotčeným územním samosprávným celkům a dotčeným správním úřadům ke zveřejnění a k vyjádření. Informace o dokumentaci byla zveřejněna na úřední desce Plzeňského kraje dne 4. 2. 2022.

Dopisem ze dne 24. 3. 2022 rozeslal krajský úřad pozvánku na veřejné projednání dotčeným územním samosprávným celkům ke zveřejnění. Informace o veřejném projednání byla na úřední desce Plzeňského kraje zveřejněna dne 24. 3. 2022, na úřední desce města Přimda také dne 24. 3. 2022 a na úřední desce města Bor dne 25. 3. 2022.

Dne 4. 4. 2022 se konalo veřejné projednání záměru.

## 2. Místo a čas veřejného projednání

Veřejné projednání dokumentace ve smyslu § 17 zákona se uskutečnilo dne 4. 4. 2022 ve Společenském sálu Přimda, Borská 213, 348 06 Přimda, od 15:00 hodin.

## 3. Řízení veřejného projednání

Řízením veřejného projednání byla pověřena (dle § 3 odst. 2 vyhlášky) Ing. Dominika Holá, referentka oddělení IPPC a EIA, Odboru životního prostředí Krajského úřadu Plzeňského kraje. Na jednání byli za Krajský úřad Plzeňského kraje přítomni také Mgr. Jaroslav Nálevka, vedoucí oddělení IPPC a EIA, a Ing. Jan Beneš, referent oddělení IPPC a EIA téhož odboru.

## 4. Předmět veřejného projednání

Předmětem veřejného projednání byla přepracovaná dokumentace, vyjádření dotčených územních samosprávných celků, vyjádření dotčených správních úřadů a vyjádření veřejnosti k posouzení vlivů záměru „CPI Park Mlýnec - západ“ na životní prostředí.

## 5. Účastníci veřejného projednání

Na veřejném projednání zastupovali jednotlivé strany:

Oznamovatel (společnost Czech Property Investments, a.s.) Ing. Filip Slabotinský

Zpracovatel dokumentace (Jacobs Clean Energy s.r.o.) Ing. Stanislav Postbiegl

Mgr. Katarína Vysloužilová

Ing. Lucie Krupičková

Zpracovatel posudku (RICHEKO s. r. o.)

Ing. Richard Kuk

### Dotčené územně samosprávné celky

Plzeňský kraj

*neúčastnil se*

Město Přimda

*Ing. Jiří Kadera*

Město Bor

*Ing. Petr Myslivec*

*Petr Pich*

### Dotčené správní úřady

Krajský úřad Plzeňského kraje, OŽP

*neúčastnil se*

Městský úřad Tachov (ORP)

*neúčastnil se, omluven*

KHS Plzeňského kraje  
ČIŽP OI Plzeň  
MŽP, OVSS III

*neúčastnila se*  
*neúčastnila se*  
*neúčastnilo se*

Veřejného projednání se zúčastnili taktéž zástupci veřejnosti. Celkem se veřejného projednání zúčastnilo 29 osob.

## **6. Program veřejného projednání**

1. Úvod
2. Vystoupení zástupců jednotlivých stran
3. Diskuse
4. Závěr

## **PRŮBĚH VEŘEJNÉHO PROJEDNÁNÍ**

Veřejné projednání zahájila Ing. Dominika Holá (KÚ PK, OŽP). V úvodu seznámila přítomné s programem veřejného projednání, představila zástupce jednotlivých stran a provedla časovou rekapitulaci jednotlivých kroků projednávaného záměru v procesu posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „proces EIA“).

V druhé části veřejného projednání vystoupili, v souladu s programem veřejného projednání, zástupci jednotlivých stran.

Slovo bylo předáno zástupci investora, tj. společnosti Czech Property Investments a. s., panu Ing. Filipu Slabotinskému, který stručně seznámil přítomné s řešeným záměrem, pohovořil o funkčním členění plánovaných staveb v území a přiblížil řešení dostupnosti z hlediska technické a dopravní infrastruktury.

Následně vystoupil zpracovatel dokumentace, pan Ing. Stanislav Postbiegl, který stručně zhodnotil vlivy záměru na ŽP a veřejné zdraví (zaměření při zpracování dokumentace, odborných studií) a seznámil účastníky veřejného projednání se závěry dokumentace včetně závěrů z jednotlivých příloh dokumentace.

Poté Ing. Holá vyzvala k vyjádření zástupce dotčených územních samosprávných celků.

Nejprve vystoupil zástupce města Bor, konkrétně pan starosta, který odkázal na písemné vyjádření města Bor, jenž dále doplnil v reakci na předešlé prezentace zástupce oznamovatele záměru a zpracovatele dokumentace. Nejprve byl zmíněn problém s velkým záborem půdy náležící do II. třídy ochrany ZPF, v souvislosti s tím byla nadnesena zvědavost ohledně zaujetí postoje krajského úřadu v rámci odnětí půdy ZPF.

Starosta Boru uvedl nespokojenost s předloženým variantním řešením, neboť zastává názor, že druhá varianta je zcela nevhodná ze všech úhlů pohledu a kritérií. Domnívá se, že slouží pouze k podpoře původní varianty záměru. Město Bor požadovalo zpracování variantního řešení se zaměřením na možnosti lepšího řešení retence v území a snížení množství zastavěných a zpevněných ploch v areálu záměru.

Dále byl vznesen dotaz, jak bude oznamovatel záměru řešit potřebnou infrastrukturu a zázemí pro nové zaměstnance s jejich rodinami, neboť již nyní jsou v dané lokalitě nedostačující kapacity zdravotnických, předškolních a školních zařízení.

Jako další bylo připomínkováno řešení srážkových vod. Město Bor ve svém vyjádření uvedlo požadavek vybudování suchého poldru na Výrovském potoce z hlediska

odvodu povrchových vod a ochrany obyvatelstva města Bor před povodněmi (zejména tzv. bleskovými). Byl také vznesen požadavek řešení protipovodňové ochrany v souvislosti s navýšením množství vypouštěných vod do Mlýneckého potoka z ČOV Vysočany, na kterou budou napojeny i všechny okolní obce. Starosta uvedl, že využití srážkové vody ke splachování toalet je zajisté přínosné, avšak by jej nepokládal za úplný argument.

Na závěr pouze doplnil, že úplně nesouhlasí s tvrzením ze strany zpracovatele dokumentace, které uvedl v rámci vypořádání vyjádření od města Bor, jenž bylo podáno k oznámení záměru. Přesněji se jednalo o tvrzení ve smyslu, že odpor veřejnosti je zapříčiněn spíše jako důsledek neschopnosti zastupitelstva obcí dostatečně vysvětlit rozvoj založený na územních plánech obcí. Uvádí, že v platné územně plánovací dokumentaci (dále jen „ÚPD“) jsou sice vymezeny zastavitelné plochy umožňující využití území pro lehký průmysl, ale nikoliv neuvažuje konkrétněji o gigantických halách, velkém množství srážkových vod a s provozem záměru spojených skutečností.

K vzneseným připomínkám a dotazům se vyjádřil zpracovatel dokumentace. Konstatoval, že MŽP napsalo své vyjádření obecně. V rámci procesu není řešeno vynětí ze ZPF, ale vliv záměru na ZPF. V územním plánu jsou v této lokalitě vymezené zastavitelné plochy pro rozvoj, kterému oznamovatel chce vyhovět. Upřesnil, že je povinen i ve variantním řešení představit stejně velký záměr. Jednotlivé haly budou nezávisle na sobě realizovány postupně v rámci etapizace projektu. Avšak snahou oznamovatele bylo posouzení kumulativního vlivu celého areálu v aktuální plánované podobě, nikoliv použít tzv. salámovou metodu. Charakter záměru je dán potřebou a požadavky investora a souladem s platnou ÚPD.

Následně si vzal slovo pan Mgr. Nálevka, který upřesnil, že vlastní vynětí ze ZPF je řešeno v samostatném řízení, vedeném MŽP a probíhajícím v kompetenci jiného zákona. V rámci procesu EIA se MŽP vyjadřovalo pouze jako dotčený správní úřad. V rámci posuzování vlivů záměru na životní prostředí je řešena míra vlivu záměru na jednotlivé složky životního prostředí (jakož i ZPF, nikoliv však samotný zábor), která byla v předložené dokumentaci nějakým způsobem okomentována a nyní je v kompetenci osoby pověřené zpracováním posudku vlivu záměru na životní prostředí, zda shledá natolik vážnou míru vlivu, a bude nutné vydat nesouhlasné stanovisko, či se naopak se závěry předložené dokumentace ztotožní.

Jako druhý předstoupil starosta města Přimda, který konstatoval, že ze strany města bylo již zasláno písemné vyjádření k nově předložené dokumentaci v řádné lhůtě. Dále jen upozornil na stávající problém s nedostačující kapacitou zdravotnické péče v řešené oblasti, který by se v souvislosti s přílivem nových obyvatel (zaměstnanců v CPI Parku Mlýnec – západ) mohl navýšit.

Dále promluvil zástupce oznamovatele záměru. Reagoval na vznesený dotaz ohledně zázemí pro nově příchozí občany. Jak již bylo zmíněno v úvodním představení záměru, ze strany investora je plánována realizace zástavby pro bydlení s přidruženým mobiliářem a zázemím pro každodenní rekreaci. Dále je řešena dopravní, technická i sociální infrastruktura pro budoucí bydlení v lokalitě. Přestože tato výstavba není součástí předloženého záměru, oznamovatel s její realizací počítá a je připravený pokračovat v jednání a spolupráci s vedením okolních obcí.

Poté Mgr. Nálevka doplnil, že v žádném případě není polemizováno o podstatě a důležitosti zajištění dostatečné zdravotnické péče a vzdělávacích zařízení. Nicméně

proces EIA se zabývá vlivy záměru na životní prostředí a veřejné zdraví. Řešená problematika je spíše předmětem jednání mezi investorem a vedením města.

Následně Ing. Holá požádala o vyjádření přítomné zástupce dotčených správních úřadů. V této části veřejného projednání žádný ze zástupců dotčených správních úřadů nevystoupil. Účastníci veřejného projednání byli informováni o obdržení vyjádření. Poté pro úplnost Ing. Holá uvedla, že krajský úřad obdržel k dokumentaci celkem osm vyjádření, z toho jedno pak z řad veřejnosti (přesněji občanského sdružení).

V další části veřejného projednání Ing. Holá zahájila diskusi a vyzvala přítomné zástupce veřejnosti a dotčené veřejnosti, aby uplatnili své připomínky z hlediska vlivů záměru na životní prostředí.

Na úvod diskuze vystoupil předseda Spolku občanů za ochranu životního prostředí, z.s., který vznesl připomínku, proč oznamovatel neumístil předložený záměr do východní lokality, na které byl původně projednáván záměr haly M9, který dle závěru zjišťovacího řízení z roku 2020 má být dále posuzován, ale do doby konání veřejného projednání nebyla k tomuto záměru předložena dokumentace, ani nebylo ze strany oznamovatele požádáno o ukončení procesu. Proto navrhuje záměr situovat do této oblasti, neboť v tomto případě by došlo k záboru méně kvalitní zemědělské půdy (dle BPEJ) než tomu je v předložené variantě. Dále bylo sděleno nepochopení vůči nepodání větší pozornosti a řešení takového záboru ZPF ze strany oznamovatele. Upozorňuje, že investorovi záměru i v případě, že chce realizovat záměr v zastavitelných plochách se způsobem využití, který umožňuje tento typ zástavby, automaticky negeneruje právo na výstavbu. Tudíž při koupi pozemků bez vydaného územního rozhodnutí se jedná o tzv. způsob „za méně peněz více rizika“.

Podotýká, že v předešlé prezentaci bylo poukázáno na nevyhovující stav půdy. V souvislosti s tím byl položen dotaz, proč, když je řešené území ve vlastnictví společnosti Czech Property Investments, a.s. (dále jen „CPI“) již několik let (přesněji od roku 2006), nebylo řešeno pozvednutí, podpora stabilizace či zkvalitnění těchto půd (například ve smyslu vysetí souvislé zelené louky určené k pastvě). Předseda spolku se domnívá, že má půdu v pronájmu zemědělec, jenž na ni pěstuje krmivo, které následně vyváží za hranice. Dále byla ze strany spolku vyřčena obava z aplikace tzv. salámové metody, kdy nebyl záměr představen v plném rozsahu včetně lokality haly M9.

Následující připomínka vyjadřovala požadavek ze strany spolku na zpracování nejméně 5 variantních řešení projednávaného záměru.

Další dotaz se týkal plánovaného funkčního biokoridoru, který má být vybudován mezi předloženým záměrem a lokalitou původně plánované haly M9. Přesněji proč daný funkční prvek územního systému ekologické stability (biokoridor) nevybuduje přímo samotné CPI.

Dále bylo připomínkováno umístění odpočívky s ČS PHM. Předseda spolku zastává názor, že by bylo vhodnější umístit odpočívku při druhé straně pozemní komunikace, tedy podél vzdálenější strany komunikace od zástavby intravilánu místní části Mlýnec. Na závěr byl vznesen požadavek na zřízení zvláštního účtu, na kterém by byly ze strany majitele průběžně tvořeny tzv. finanční rezervy, které by v případě zániku provozu a funkčnosti areálu sloužily k uhrazení nákladů spojených s asanací a následnou rekultivací řešeného území. Povinnost takového pravidelného odvodu financí na vybudování finanční rezervy vyplývá dle platné legislativy například provozovateli skládek či důlní činnosti.

Zpracovatel dokumentace uvedl, že všechny pozemky (včetně lokality určené k výstavbě objektu haly M9) jsou dle platné ÚPD vymezeny jako zastavitelné plochy. Ze strany investora je plánováno ponechat přirozenému vývoji či případné volné pastvě souvislý blok pozemků v jihovýchodní části pozemků vlastněných oznamovatelem. Tudíž péče o rozvoj zdejší krajiny bude zachována. Kvalita půdy v lokalitě dle výsledků pedologického průzkumu (v rámci přílohy 9 k dokumentaci) zcela přesně neodpovídá zařazení do II. třídy dle BPEJ, jak je uvedeno v katastru nemovitostí. Oznamovatel také podporuje vybudování biokoridoru, který má vést mezi předloženým záměrem a lokalitou pro původní halu M9. Dále konstatoval, že pozemky, na kterých má být umístěn záměr i hala M9, jsou určeny k zastavění, proto není záměrem zde budovat luční krajinu.

K připomínce umístění odpočívky s ČS PHM bylo řečeno, že jiná plocha nemohla být v souladu s platnou územně plánovací dokumentací vybrána. Poté zpracovatel dokumentace předložil veřejnosti k nahlédnutí hlavní výkres platného územního plánu.

Zástupce oznamovatele reagoval na vznesený dotaz, že záměr haly M9 byl připravován před více než 2 lety. Vzhledem k závěru zjišťovacího řízení a sledu událostí za poslední roky v závěru investor od původního projektu odstoupil a původní projekt je nyní pozastaven. Přesněji není známá nová podoba v bližším spektru pro využití původní lokality určené pro umístění haly M9, avšak vše je v jednání. Z tohoto důvod nemohl být předložen záměr včetně východní části, a také nemůže být na této lokalitě umístěn předložený záměr. Záměrem není zastavět všechny plochy. Bude ponechána souvislá plocha zeleně v jihovýchodní části oblasti, jež je ve vlastnictví společnosti CPI. Dále bude areál bohatě a rozmanitě ozeleněn a společnost také podporuje realizaci funkčního biokoridoru. Avšak pozemky dotčené biokoridorem nejsou ve vlastnictví společnosti CPI. Prozatím je ze strany společnosti snaha jednat s dotčenými obcemi o jejich odkoupení. V době zpracování dokumentace záměru neměla společnost CPI pozemky k dispozici.

Zástupce oznamovatele uvedl, že společnost CPI dotčené pozemky pronajímá na základě smluvního vztahu místním zemědělcům, kteří na půdě hospodaří v souladu s platnou metodikou Ministerstva zemědělství, nikoliv tedy hospodářům s úmyslem vývozu krmných směsí za hranice České republiky. Uvádí také fakt, že každý vykonává zcela jiné povolání, společnost CPI se zaměřuje na investování, stavitelství, architekturu a realizaci projektů. Je tedy pochopitelné, že nejsou specialisty na zemědělství, a z tohoto důvodu prozatím společnost dané pozemky pronajímá zemědělcům.

Jako další z řad široké veřejnosti vystoupila občanka města Přimda, jež vznesla, jak sama uvedla, spíše dotazy. Nejprve se obyvatelka Přimdy tázala, zda prameniště Újezd, jenž napájí i okolní obce včetně Újezdu a Mlýnce, unese požadovaný odběr a zda tento počín nebude mít dopady na místní obyvatele. V souvislosti se zásobováním vody byl také vznesen dotaz, zda oznamovatel nepromýšlel možnost samozásobování areálu. V souvislosti s nedostatkem vody zejména pro místní JSDH Přimda se dotyčná dotazovala, zda by bylo možné vzhledem k plánované kapacitě, aby vodu z požárních nádrží v areálu volně využívaly také místní hasičské jednotky. Neboť zastává názor, že vzhledem k plánované kapacitě nádrží by to bylo zpřístupnění a možnost odběru vody pro hasičskou techniku z okolí velice přínosné a smysluplné. Poslední dotaz byl směřován na účel objektů, přesněji zda se jedná pouze o skladovací haly.

Na vystoupení občanky města Přimda reagoval zástupce oznamovatele záměru s tím, že odběr vody z jednotlivých zdrojů povoluje vodoprávní úřad v Tachově. Dále uvedl,

že investor již disponuje vodoprávním povolením na celkový roční odběr vody cca 102 000 m<sup>3</sup>. Avšak pro provoz záměru je odhadována celková spotřeba vody okolo 60 000 m<sup>3</sup> za rok, což z tohoto hlediska vychází jako poměrně značná rezerva i s připojenými obcemi Mlýnec a Újezd. Sděluje, že s ohledem na vývoj klimatu již ve stávajícím starém areálu proběhly hydrogeologické průzkumy a byl nalezen další vodní zdroj s možnou kapacitou odběru až 30 000 m<sup>3</sup>/rok. Ve výsledku je tedy celková kapacita odběru vody (132 000 m<sup>3</sup>/rok) pro chod záměru dvojnásobkem budoucí předpokládané spotřeby.

K dotazu směřujícím k přístupu požárních nádrží i pro ostatní hasičské jednotky uvedl, že několik požárních nádrží, jež jsou součástí předloženého záměru, bude využíváno pro potřeby sprinklerového hasicího systému v objektech, ale zajisté se investor nebude bránit využití vody z nádrží i pro potřeby okolní hasičské techniky. Na závěr bylo řečeno, že předložený záměr uvažuje se 4 halami, které budou využívány ke skladování a lehkou výrobu. Investor v této fázi řeší pouze výstavbu prázdných objektů, které mají být v budoucnu pronajaty k dalšímu využití, jejichž bližší specifikace je v jednání.

V závěru diskuze vystoupila paní Ing. Holá a uvedla, že předložený záměr „CPI Park Mlýnec – západ“ je projednáván pouze jako komplex objektů pro skladování a lehkou výrobu. V případě, že do kteréhokoliv pronajatého objektu bude umístěna technologie či výroba, která naplní dikci některého z bodů přílohy č. 1 k zákonu, bude tento provoz či výroba posuzován jako nový samostatný záměr dle zákona, bude-li tak případně stanoveno v závěru zjišťovacího řízení.

Na závěr veřejného projednání Ing. Dominika Holá seznámila přítomné s dalšími kroky procesu posuzování vlivů záměru na životní prostředí, které budou následovat bezprostředně po skončení veřejného projednání dle zákona, a konstatovala, že vlivy záměru byly projednány ze všech podstatných hledisek. Dále všechny přítomné ubezpečila, že veškeré připomínky shromážděné během procesu posuzování vlivů záměru na životní prostředí včetně připomínek z veřejného projednání, budou náležitě zohledněny při formulování závazného stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí.

Veřejné projednání bylo ukončeno dne 4. 4. 2022 v 17:50 hodin.

## II. ZÁVĚR

Dle § 17 odst. 5 zákona pořizuje příslušný úřad z veřejného projednání zápis obsahující zejména údaje o účasti a závěry z projednání a dále z něj pořizuje zvukový záznam.

Vlivy záměru „CPI Park Mlýnec - západ“ byly projednány ze všech podstatných hledisek.

Konstatuji, že byla naplněna všechna zákonná ustanovení pro veřejné projednání dokumentace k záměru „CPI Park Mlýnec - západ“ podle zákona a vyhlášky.

Zapsala:

Ing. Dominika Holá  
referentka oddělení IPPC a EIA

Schválil:

Mgr. Jaroslav Nálevka  
vedoucí oddělení IPPC a EIA

podepsáno elektronicky