

**„Oznámení o posouzení vlivů na životní prostředí v členění dle přílohy č. 3
zákona 100/2001 Sb.“**

Objednatel:

InterCora Auxilium s.r.o.

Lochotínská 1108/18

Severní Předměstí

301 00 Plzeň

Zhotovitel:

Ing. Zdeněk Skořepa

Bzenecká 4

323 00 Plzeň

Ing. Zdeněk Skořepa

				Zak. číslo	260723
	Vypracoval:	Ing. Zdeněk Skořepa		Datum	09/2026
				Stupeň	Oznámení
	Akce	Obchodní centrum Vejprnice	Počet	64 x A4	
			Měřítko	-	
			Č. přílohy	Paré	
	Příloha	Oznámení - Technická zpráva		01.	

„Obchodní centrum Vejprnice“

OZNÁMENÍ PRO ZJIŠŤOVACÍ ŘÍZENÍ v rozsahu přílohy č. 3 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí v platném znění

Záměr je dle zákona zařazen do **KATEGORIE II** (záměry vyžadující zjišťovací řízení), **čl. 110, sloupec B** (orgán kraje), tj. „**Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu [6 000 m²]**“.

Členění oznámení:

01_Technická zpráva

02_Hluková studie

03_Přílohy

Seznam příloh:

1. Vyjádření stavebního úřadu Nýřany z hlediska souladu záměru s územním plánem obce Vejprnice č.j.: OV-Ška/29936/2026, ze dne 6.8.2026
2. Stanovisko k záměru „Obchodní centrum Vejprnice“ podle §45i zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění vydané Krajským úřadem Plzeňského kraje, odborem životního prostředí pod č.j.: PK-ŽP/11121/26 dne 13.8.2026
3. Projektová dokumentace „Obchodní centrum Vejprnice“ – Katastrální situace, ARCHITEKT s.r.o., Ing. Arch. Luboš Kouřim, 04/2026
4. Projektová dokumentace „Obchodní centrum Vejprnice“ – Koordinační situace, ARCHITEKT s.r.o., Ing. Arch. Luboš Kouřim, 04/2026
5. Projektová dokumentace „Obchodní centrum Vejprnice“ – Hospodaření s dešťovou vodou, INGVAMA, ing. Václav Mach, 04/2026
6. Autorizace pro zpracování Dokumentace a Posudku dle zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí, Ing. Zdeněk Skořepa, č.j.: MZP/2021/710/6310 ze dne 7.1.2022.
7. Plná moc vydaná investorem k zastupování při výkonu inženýrské činnosti spojené s podáním a projednáním Oznámení pro zjišťovací řízení výše uvedeného záměru

Obsah:

A. Údaje o oznamovateli	6
B. Údaje o záměru	7
B.I Základní údaje	7
B.I.1 Název záměru:	7
B.I.2 Kapacita (rozsah) záměru	7
B.I.3 Umístění záměru (kraj, obec, katastrální území)	8
B.I.4 Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry	9
B.I.5 Zdůvodnění umístění záměru, včetně přehledu zvažovaných variant a hlavních důvodů (i z hlediska životního prostředí) pro jejich výběr, resp. odmítnutí	9
B.I.6 Stručný popis technického a technologického řešení záměru včetně případných demoličních prací nezbytných pro realizaci záměru	9
B.I.6.1 Urbanistické a architektonické řešení	9
B.I.6.2 Stavebně technické a technologické řešení	10
B.I.6.3 Popis předpokládaného využití objektů	11
B.I.7 Předpokládané termíny zahájení realizace záměru a jeho dokončení	11
B.I.8 Výčet dotčených územních samosprávních celků	11
B.I.9 Druh navazujících rozhodnutí podle § 9a, odst. 3 a výčet správních orgánů, které budou tato rozhodnutí vydávat	11
B.II. Údaje o vstupech	12
B.II.1. Zábory půdy	12
B.II.1.1. Zábory půdy, z toho ZPF, LPF, bonita půdy	12
B.II.1.2. Chráněná území (CHKO, přírodní parky)	13
B.II.1.3. Ochranná pásma (el. vedení, kanalizace, PHO vodního zdroje)	13
B.II.2. Voda	14
B.II.2.1. Připojení vody	14
B.II.2.2. Výpočet spotřeby vody	14
B.II.2.3. Požární voda	15
B.II.3. Elektřina	15
B.II.4. Plyn	15
B.II.5. Vytápění	15
B.II.6. Vzduchotechnika a chlazení	15
B.II.7. Surovinové zdroje	16
B.II.8. Doprava	17
B.II.9. Biologická rozmanitost	18
B.III. Údaje o výstupech	19
B.III.1. Ovzduší	19
B.III.1.1. Hlavní bodové zdroje znečištění ovzduší:	19
B.III.1.2. Hlavní plošné zdroje znečištění ovzduší:	19
B.III.1.3. Hlavní liniové zdroje znečišťování ovzduší	19
B.III.2. Nakládání s vodami	19
B.III.2.1. Dešťové vody	19
B.III.2.2. Splaškové vody	20
B.III.3. Odpady	21
B.III.3.1. Odpady produkované v průběhu výstavby	21
B.III.3.2. Odpady produkované v době provozu	22
B.III.4. Hluk, vibrace	22
B.III.5. Elektromagnetické záření, radonové riziko	24
B.III.5.1. Elektromagnetické záření	24
B.III.5.2. Stanovení radonového indexu pozemku	24
B.III.6. Rizika vzniku havarijních situací	24
C. Údaje o stavu životního prostředí v dotčeném území	25
C.I Výčet nejzávažnějších environmentálních charakteristik dotčeného území	25
C.I.1 Ovzduší	25
C.I.1.1. Klimatické poměry	25
C.I.1.2. Kvalita ovzduší v širším území	26

C.1.2	Voda	26
C.1.3	Půda	27
	Slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 10-25%	28
	Půda hluboká, hloubka od 60 cm	28
C.1.4	Geofaktory životního prostředí	29
C.1.4.1	Geomorfologické poměry	29
C.1.4.2	Geologické poměry	29
C.1.4.4	Radonová zátěž	32
C.1.4.5	Seismická a geodynamická jevy	33
C.1.5	Územní systém ekologické stability, VKP a krajinný ráz	33
C.1.5.1	Regionální a lokální územní systém ekologické stability	33
C.1.5.2	Významné krajinné prvky	34
C.1.5.3	Krajinný ráz	34
C.1.6	Fauna a flóra	34
C.1.6.1	Fauna 34	
C.1.6.2	Flóra 35	
C.1.7	Chráněné oblasti	35
C.1.7.1	Chráněná území, přírodní parky a NATURA 2000	35
C.1.8	Oblasti surovinových zdrojů a jiných přírodních bohatství	36
C.1.8.1	Ložiska nerostných surovin	36
C.1.8.2	Poddolovaná území a staré ekologické zátěže	36
C.1.9	Archeologická naleziště	37
C.2	Stručná charakteristika stavu složek životního prostředí v dotčeném území, které budou pravděpodobně významně ovlivněny 37	
C.2.1	Ovzduší v dotčeném území	37
C.2.2	Dopravní a hluková zátěž v dotčeném území	40
C.2.2.1	Doprava v dotčeném území	40
C.2.2.2	Hluková zátěž	41
D.	Údaje o vlivech záměru na obyvatelstvo a na životní prostředí	42
D.1.	Charakteristika možných vlivů a odhad jejich velikosti a významnosti (z hlediska pravděpodobnosti, doby trvání, frekvence a vratnosti)	42
D.1.1.	Vlivy na ovzduší a klima	42
D.1.2.	Vlivy na vodu	42
D.1.3.	Vlivy na faunu a flóru	43
D.1.4.	Vlivy na ekosystémy, ÚSES a VKP	43
D.1.5.	Vlivy na půdu, území a geologické podmínky	43
D.1.6.	Vlivy na antropogenní systémy, jejich složky a funkce	44
D.1.7.	Vlivy na strukturu a funkční využití území	44
D.1.7.1.	Vliv na dopravu	44
D.1.7.2.	Vliv navazujících staveb, rozvoj infrastruktury	45
D.1.7.3.	Vliv na estetické kvality území	45
D.1.7.4.	Vliv na krajinný ráz	45
D.1.7.5.	Vliv na rekreační využití krajiny	45
D.1.8.	Hluková zátěž	46
D.2.	Rozsah vlivů vzhledem k zasaženému území a populaci	52
D.2.1.	Vlivy na obyvatelstvo	52
D.2.1.1.	Zdravotní rizika	52
D.2.1.2.	Sociální důsledky, ekonomické důsledky, faktor pohody	52
D.3	Údaje o možných významných nepříznivých vlivech přesahujících státní hranice ...	53
D.4	Charakteristika opatření k prevenci, vyloučení a snížení všech významných nepříznivých vlivů na životní prostředí a popis kompenzací, pokud je to vzhledem k záměru možné	53
D.5	Charakteristika použitých metod prognózování a výchozích předpokladů a důkazů pro zjištění a hodnocení významných vlivů záměru na životní prostředí	54
D.6	Charakteristika všech obtíží (technických nedostatků nebo nedostatků ve znalostech), které se vyskytly při zpracování oznámení, a hlavních nejistot z nich plynoucích	55
E.	Porovnání variant řešení záměru	56
F.	Doplňující údaje	57

F.1. Mapová a jiná dokumentace týkající se údajů v oznámení	57
F.1.1. Mapové podklady a situace	57
F.1.2. Fotodokumentace	57
G. Všeobecně srozumitelné shrnutí	60
netechnického charakteru	60
H. přílohy	62

Seznam tabulek:

Tabulka 1 Pozemky dotčené stavbou areálu	12
Tabulka 2 Odpady produkované v průběhu stavebních prací	21
Tabulka 3 Odhad druhů a množství produkovaného odpadu v době provozu	22
Tabulka 4 Akustické parametry zařízení umístěných na střechách objektů	22
Tabulka 5 Základní klimatické charakteristiky v zájmovém území	26
Tabulka 6 Základní charakteristika přítomné BPEJ	27
Tabulka 7 Začlenění území dle geomorfologické mapy	30
Tabulka 8 Vrtné práce v lokalitě Vejprnice – OC Vejprnice	31
Tabulka 9 Hodnoty 5letých klouzavých průměrů konc. základních látek v zájmovém území ...	38
Tabulka 10 Imisní limity pro ochranu zdraví lidí pro rok 2026	39
Tabulka 11 Intenzita dopravy v ulici Plzeňská – sčítání dopravy ŘSD 2020	40
Tabulka 12 Hluková studie – umístění výpočtových bodů v obytné zástavbě Vejprnice	47
Tabulka 13 Hygienické limity pro hluk ve venkovním prostředí	47
Tabulka 14 Výsledky výpočtu hluku ze stacionárních zdrojů – den	48
Tabulka 15 Výsledky výpočtu hluku ze stacionárních zdrojů – noc	48
Tabulka 16 Návrh instalace protihlukových krytů či tlumičů hluku	49
Tabulka 17 Výsledky výpočtu hluku ze stacionárních zdrojů po realizaci opatření – den	49
Tabulka 18 Výsledky výpočtu hluku ze stacionárních zdrojů po realizaci opatření – noc	50
Tabulka 19 Hluková zátěž na ulici Plzeňská v místě stavby – současný stav – den	51
Tabulka 20 Hluková zátěž na ulici Plzeňská v místě stavby – současný stav – noc	52
Tabulka 21 Hluk z dopravy - budoucí stav – souhrnná tabulka	52

Seznam obrázků:

Obrázek 1 Situace širších vztahů zájmového území	7
Obrázek 2 Územní studie Vejprnice, zóna Z4, zájmové území	8
Obrázek 3 Umístění klimatizačních jednotek na střechách objektu obchodního centra	23
Obrázek 4 Letecký pohled na zájmové území	25
Obrázek 5 Rozšíření BPEJ a jejich tříd ochrany v zájmovém území a jeho okolí	28
Obrázek 6 Průběh BPEJ 4.22.42 v zájmovém území a jeho okolí	28
Obrázek 7 Radonový index a tektonické linie zájmového území	33
Obrázek 8 Regionální ÚSES v okolí zájmového území	34
Obrázek 9 Lokální ÚSES v okolí zájmového území	35
Obrázek 10 Mapa ložisek nerostných surovin v okolí obce Vejprnice	37
Obrázek 11 Mapa poddolovaných území v okolí obce Vejprnice	38

Seznam použitých zkratk:

B(a)P	Benzo(a)pyren – aromatický uhlovodík s možnými karcinogenními účinky na člověka
BAT	Nejlepší dostupné techniky (Best Available Techniques)
ČGS	Česká geologická služba
EIA	posuzování vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví (Environment Impact Assessment)
EVL	evropsky významná lokalita
CHKO	chráněná krajinná oblast

IPPC	integrovaná prevence a omezování znečištění (Integrated Pollution Prevention and Control)
LBC	lokální biocentrum (prvek ÚSES)
LBK	lokální biokoridor (prvek ÚSES)
OK	občanské vybavení komerční (dle ÚP obce Vejprnice)
ORL	odlučovač ropných látek
PHO	pásmo hygienické ochrany vod
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
NO _x	oxidy dusíku (směs NO a NO ₂)
PM _{10, 2,5}	prachové částice v ovzduší o velikostech 10 a 2,5 µm
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
RL	ropné látky
SM	plochy smíšené obytné městské (dle ÚP obce Vejprnice)
TOC	celkový uhlík (Total Organic Carbon)
ÚP	územní plán
ÚAP	územně analytické podklady
ÚS	územní studie
ÚSES	územní systém ekologické stability
VOC	těkavé organické látky (Volatile Organic Compound)
VKP	významný krajinný prvek
ZPF	zemědělský půdní fond

Seznam použité literatury:

- Biogeografické členění České republiky (Culek a kolektiv, 2003)
- Platná legislativa ČR v oblasti ochrany životního prostředí a veřejného zdraví.
- Projektová dokumentace „Obchodní centrum Vejprnice – Plzeňská ulice“, zpracovatel ARCHITEKT s.r.o., Otýlie Beníškové 14, 301 00 Plzeň, 2025
- Inženýrsko-geologický průzkum, Mgr. Václav Rýdl, Rybnice 160, 331 51 Kaznějov
- Radonový průzkum, Mgr. Václav Rýdl, Rybnice 160, 331 51 Kaznějov

A. ÚDAJE O OZNAMOVATELI

OZNAMOVATEL:

Obchodní firma:
Identifikační číslo:
Sídlo:

InterCora Auxilium s. r.o.
197 20 858
Lochotínská 1108/18
301 00 Plzeň

OPRÁVNĚNÝ ZÁSTUPCE OZNAMOVATELE:

Jméno, příjmení a telefon oprávněného
zástupce oznamovatele:

Jméno:
telefon:
e-mail:

JUDr. Tomáš Rynt
+420 777 895 320
rynt@intercora.cz

B. ÚDAJE O ZÁMĚRU

B.I Základní údaje

B.I.1 Název záměru:

„Obchodní centrum Vejprnice“

Zařazení záměru podle přílohy č. 1:

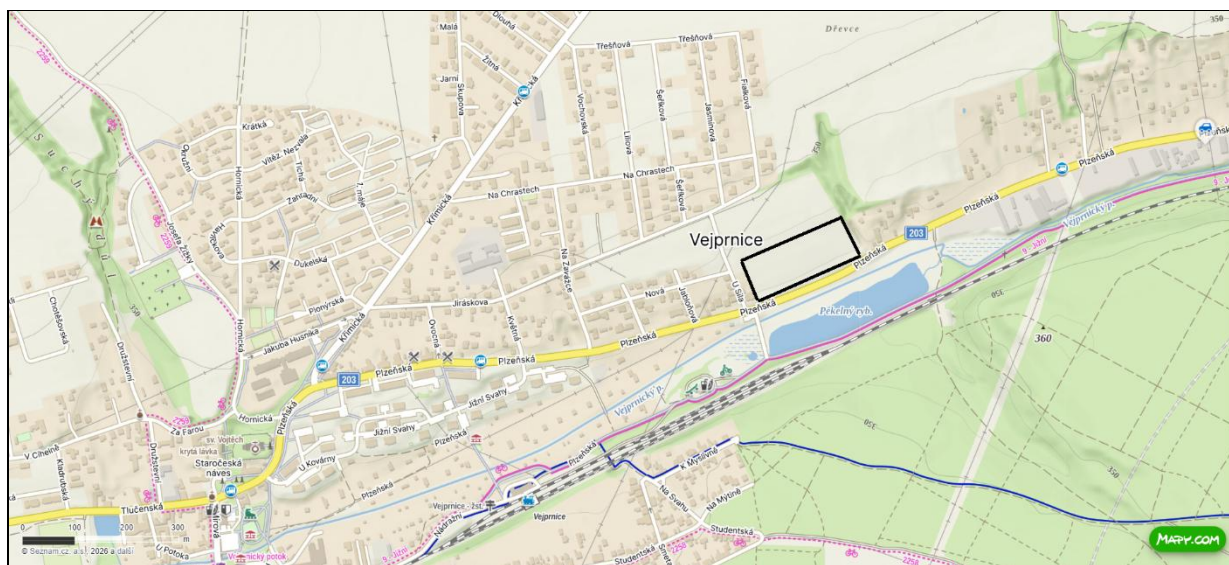
Oznámení je zpracováno na základě **Přílohy č. 1** a v rozsahu **Přílohy č. 3 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí** ve znění pozdějších změn a doplňků k zákonu.

Záměr je dle zákona zařazen do **KATEGORIE II** (záměry vyžadující zjišťovací řízení), **čl. 110, sloupec B** (orgán kraje), tj. „**Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu [6 000 m²]**“.

Stavba patří mezi záměry, k jejichž posuzování je příslušný **Krajský úřad Plzeňského kraje**.

Zpracovatelem je **Ing. Zdeněk Skořepa**, autorizovaná osoba dle zákona č. 100/2001 Sb. v platném znění, **č. osv.: 12110/1918/OHPV/93, č. autorizace: MZP/2021/710/6310**

Obrázek 1 Situace širších vztahů zájmového území



Zdroj: www.mapy.com

B.I.2 Kapacita (rozsah) záměru

Jedná o výstavbu jednopodlažního obchodního centra a všech potřebných objektů infrastruktury, řešení vnitroareálových komunikací, parkovacích ploch, přístupové komunikace, inženýrských sítí a sadových úprav (viz. koordinační situace, část 3 Oznámení). Půdorysně je stavba tvaru L. Objekt obchodního centra má plochou střechu. Celý navrhovaný objekt je dispozičně dělen na oddělený provoz prodejny PENNY s prodejnou řeznictví a provozy RETAIL prodejen samostatně oddělené.

PRODEJNA PENNY

Dispoziční a provozní řešení navrhované jednopodlažní stavby je tvořeno samoobslužnou velkoobchodem s patřičným skladovým zázemím, řeznictvím, sociálním zařízením a administrativou. Hlavní vstup do objektu prodejny je orientován do parkoviště tzn. ze západní strany. Zásobování je řešeno ze severní části zájmového objektu tak, aby bylo odděleno od přístupu zákazníků.

RETAIL PRODEJNY

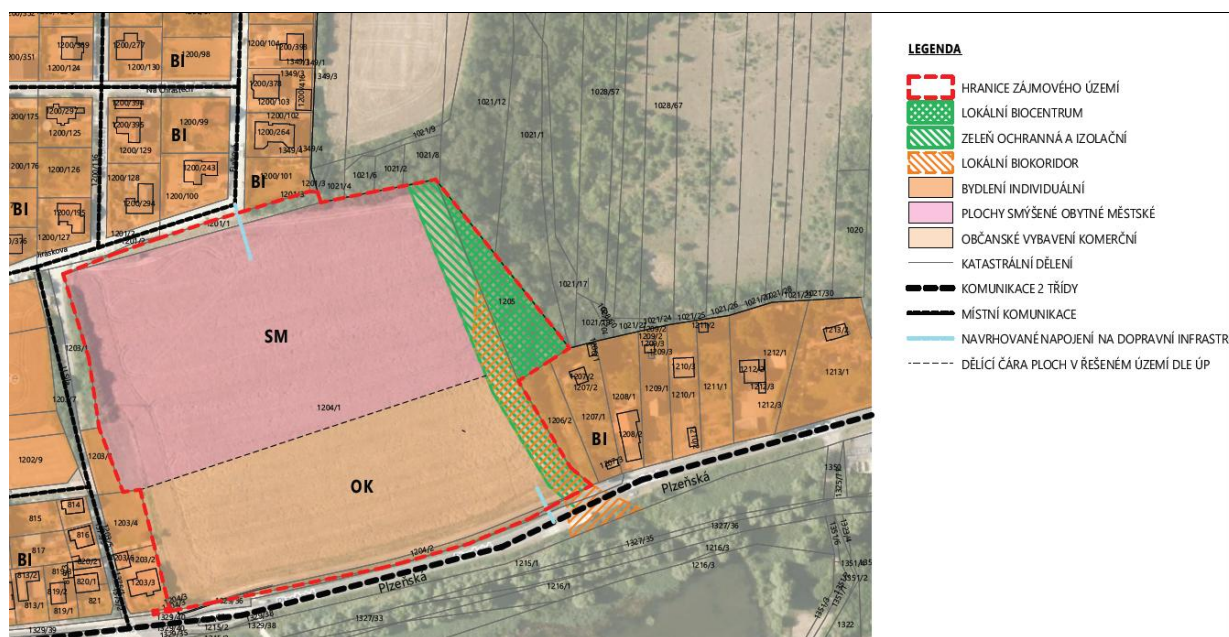
Dispoziční a provozní řešení navrhovaných jednopodlažních prodejen je tvořeno vždy samoobslužnou prodejnou s přímým vstupem s patřičným skladovým zázemím, a sociálním zařízením pro zaměstnance. Hlavní vstupy do jednotlivých prodejen jsou orientovány do parkoviště tzn. z jižní strany. Zásobování je uvažováno (vzhledem k velikosti a charakteru prodejen) z jižní části - od parkoviště. Pouze u krajní prodejny z východní strany je zásobování navrženo ze zpevněné příjezdové plochy a venkovní rampy.

Podrobnější údaje o samotné stavbě jsou uvedeny v kapitole B.I.6.

B.I.3 Umístění záměru (kraj, obec, katastrální území)

Areál pro výstavbu Obchodního centra Vejprnice je situován v Plzeňském kraji, ve východní části obce Vejprnice, k.ú. [777552], v blízkosti hlavní komunikace II/203, v ulici Plzeňská. Dle Územního plánu obce Vejprnice se pozemky nachází v zastavitelné zóně označené jako Z4.

Územní plán obce Vejprnice vydalo zastupitelstvo obce Vejprnice s účinností od 30.5.2025. Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu Z4, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Územní studii zpracovala společnost ARCHITEKT, s.r.o. v roce 2025. Celková plocha zóny Z4 představuje 38 046 m². Územní plán rozděluje zónu Z4 na dva samostatné celky. Severní část o rozloze 23 683 m² náleží do zařazení SM (Plochy smíšené obytné městské) a jižní část o rozloze 14 363 m² do OK (Občanské vybavení komerční). V území je dle územního plánu možné realizovat stavby pro bydlení, služby a obchod. Záměr je umístěn v části OK, v severní části zasahuje také do části SM.



Obrázek 2 Územní studie Vejprnice, zóna Z4, zájmové území

Zastupitelstvo obce Vejprnice projednalo územní studii dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon § 68 odst. (4) Návrh Územní studie - Obec Vejprnice plocha Z4. dne 4.12.2025. Zastupitelstvo obce konstatuje, že realizace části „bytové domy“ (SM) není možná do vyřešení příslušné infrastruktury, tj. např. komunikační napojení, úprava kapacity ČOV apod.

Pozemky určené pro výstavbu jsou v současné době nezastavěné. Hlavní pozemek 1204/1 v k.ú. Vejprnice [777552] je v katastru nemovitostí veden jako orná půda a bude zažádáno v potřebném rozsahu o vyjmutí jeho části ze zemědělského půdního fondu (viz. část B.II.1).

K návrhu umístění záměru vydal vyjádření příslušný stavební úřad, tj. Město Nýřany. **Navržený záměr je v souladu územním plánem obce Vejprnice** (viz příloha č. 1 v kapitole H a část 3 Přílohy tohoto Oznámení).

B.I.4 Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry

Jedná se o stavbu obchodního centra určenou pro maloobchodní prodej. Hlavním objektem bude prodejna Penny Marketu s odděleným prodejem řeznictví a v navazujícím bloku budou umístěny další prodejní prostory určené k pronájmu jednotlivým prodejcům. Možnými nájemci budou firmy KIK, TEDI, ZIOS PROFI a další. Stavba je umístěna při páteřní komunikaci II/203 procházející obcí Vejprnice na trase Plzeň – Nýřany a dálnice D5. Vjezd do areálu bude proveden odbočením ze silnice II/203 do areálu, kde bude v zákaznické zóně zrealizováno 150 parkovacích míst.

Realizace obchodního centra bude doplněním nákupních příležitostí pro obyvatele obce Vejprnice, a také řidiče projíždějící uvedeným silničním koridorem.

Kumulace s jinými obdobnými záměry není známa. V obci se nachází prodejna potravin Ypsilon v ulici Křimická a potraviny ESO Market v ulici Dukelská. Obchodní centrum uvažovaného rozsahu se ale v obci nevyskytuje. Občané tak jsou nuceni si větší nákupy obstarat v nedaleké Plzni nebo v Nýřanech, kde se obdobné obchodní centrum nachází.

B.I.5 Zdůvodnění umístění záměru, včetně přehledu zvažovaných variant a hlavních důvodů (i z hlediska životního prostředí) pro jejich výběr, resp. odmítnutí

Z hlediska územního plánu obce Vejprnice je území vymezeno pro plochy SM (Plochy smíšené obytné městské) a OK (Občanské vybavení komerční). Záměr je z hlediska ÚP přípustný. Hlavní pozemek p.ř. 1204/1, k.ú. Vejprnice se nachází při hlavní komunikaci II/203 na spojnici trasy město Plzeň – Nýřany s významnou frekvencí především osobní dopravy, tedy i potencionálních zákazníků pro navrhované obchodní centrum.

Pro realizaci záměru je přístupné rovněž napojení na inženýrské sítě a možnost dopravního připojení sjezdem ze silnice II/203.

Jedním z budoucích investorů je současně vlastníkem předmětného pozemku. Proto varianty umístění areálu obchodního centra nebyly zvažovány.

B.I.6 Stručný popis technického a technologického řešení záměru včetně případných demoličních prací nezbytných pro realizaci záměru

B.I.6.1 Urbanistické a architektonické řešení

Navrhovaný objekt je obchodní centrum o jednom nadzemním podlaží s plochými střechami – respektive se střechami o malém spádu. Součástí výstavby obchodního centra je realizace

dopravního napojení na komunikaci II/203, vybudování kapacitního parkoviště a vnitroareálové komunikace pro zásobování prodejny PENNY. V rámci této akce bude vybudováno veřejné osvětlení nového parkoviště, vodovodní a kanalizační přípojky, vnitroareálové rozvody inženýrských sítí a objekty pro vsak dešťových vod. V souvislosti s realizací obchodního centra dojde k úpravě komunikace II/203 v Plzeňské ulici.

Z urbanistického hlediska je navrhovaná novostavba v souladu s územním plánem. Je umístěna na východním okraji obce. Okolní stavby jsou rodinné domy zastřešené různými střechami – sedlové, valbové, ploché.

Z architektonického pohledu se jedná o moderní obchodní centrum s použitím klasických povrchových materiálů na pohledově exponovaných fasádách: omítka světlé barvy, fasádní obklad dřevěný, sklo.

Parkování je umístěno na otevřené ploše, která je součástí obchodního centra. Komunikační napojení respektuje stávající terén a niveletu komunikace. Vzhledem k tomu, že stávající terén je výrazně svažité, bude stavba obchodních jednotek a parkoviště v terénním zářezu, zajištěném železobetonovou opěrnou stěnou.

B.I.6.2 Stavebně technické a technologické řešení

Založení objektů je navrženo pomocí železobetonových velkopřůměrových vrtaných pilot průměru 600-800 mm. Zhlaví pilot je opatřeno železobetonovou hlavicí výšky 1000 mm. Hlavice budou opatřeny kalichem pro osazení žebet. prefa sloupů nosné konstrukce. Mezi patkami budou osazeny základové prahy - sendvičové s tepelnou izolací, nad kterými bude vyzděno obvodové a vnitřní zdivo, + založen obvodový plášť ze sendvičových panelů tl. 200 mm.

Vlastní objekt je navržen jako žebet. prefa konstrukce. Svislou nosnou konstrukci tvoří železobetonové sloupy 400x400 mm /700x300mm/. přes sloupy jsou ukládány žebet. stropní vazníky o rozponu 11,15m+ 20,35m. Vazníky jsou železobetonové ve sklonu 3%, předpjaté T profilu. přes vazníky jsou uloženy žebet. vaznice tvořící sklon střechy a podklad pro plášť střechy z ocelových plechů trapézových. Přes trapézové pechy je pak navržena skladba zateplené sedlové střechy o sklonu 3,0%. U vstupní části objektu PENNY je část konstrukce střechy doplněna konstrukcí z ocelových nosných profilů.

Na obvodových sloupech jsou ocelové desky pro přikotvení základových nosníků a desky pro kotvení střešních atikových nástavců. Přibližně každý druhý sloup je opatřen zemními destičkami. Obvodové svislé nosné stěny části prodejny PENNY budou tvořeny z keramických cihelných bloků tl. 500 mm. Použití tohoto zdiva zajišťuje splnění tepelně technických požadavků daných normou.

Obvodový plášť retail objektů je navržen jako sendvičový lehký fasádní panel se skrytým kotvením ze žárově zinkovaného plechu s povrchovou úpravou a s izolační výplní z minerálních vláken tloušťka panelů 200 mm.

Střešní konstrukce objektu je tvořena železobetonovými prefabrikovanými vaznicemi ukládanými na obvodové a vnitřní nosné prefabrikované sloupy. Jako nosná konstrukce pro zastřešení objektu je navržen trapézový pozinkovaný plech s plastovým povrchem 150/280 tl. min. 1,00 mm (přesnou výšku a tloušťku plechu je nutné určit na základě statického výpočtu konkrétního dodávaného typu). Barva trapézového plechu je RAL 9001 (krémově bílá), alternativně RAL 9002 dle požadavku investora (nájemce). Střešní krytiny bude z PVC-P folie tl. 1,5 mm s vysokopevnostní výztužnou mřížkou s odolností B roof (t3).

Zděné příčky budou pouze do výšky +3,600 s výjimkou příček dělících prostory s podhledem a bez podhledu a oddělující zázemí od skladu a prodejny. Ty budou probíhat až do úrovně trapézového plechu střešní konstrukce a budou ztuženy ŽB věncem. Tento věnec bude provázán do okolních navazujících příček.

V rámci výstavby objektu obchodního bude proveden výkop pro úroveň HTÚ. Tyto výkopy budou – vzhledem ke svažitosti terénu prováděny v součinnosti s výkopy pro zpevněné plochy a komunikace. Úroveň podlaží 1NP = 0,000 byla stanovena osazením do situace 328,900 m n. m. Bpv. Předpokládaná úroveň HTÚ pro stavbu objektu = - 0,700 = 328,200 m n. m. Bpv. Vzniklý výškový rozdíl od úrovně R.T. bude v severní části pozemku řešen žebet. opěrnou stěnou v rámci zpevněných ploch. Založení na pilotách, konstrukční systém železobetonový montovaný skelet.

B.I.6.3 Popis předpokládaného využití objektů

Jedná se o stavbu obchodního centra určenou pro maloobchodní prodej. Hlavním objektem bude prodejna Penny Marketu s odděleným prodejem řeznictví a v navazujícím bloku budou umístěny další prodejní prostory určené k pronájmu jednotlivým prodejcem. Možnými nájemci budou firmy KIK, TEDI, ZIOS PROFI a další.

Zákon č. 76/2002 Sb. o integrované prevenci (IPPC)

Činnosti uvedené v záměru, tj. obchodní centra a maloobchodní prodej, nejsou uvedeny v Příloze č. 1 zákona č. 76/2002 Sb. o integrované prevenci v platném znění, tudíž se na tento záměr zákon nevztahuje.

B.I.7 Předpokládané termíny zahájení realizace záměru a jeho dokončení

Předpokládaná lhůta výstavby Obchodního centra Vejprnice:

- zahájení 01/2027
- dokončení 11/2027

Celková doba výstavby: 11 měsíců

B.I.8 Výčet dotčených územních samosprávních celků

Realizace záměru je situována v katastrálním území **Vejprnice [777552]**. Dotčenými územně správními celky budou **Plzeňský kraj, město Nýřany, obec Vejprnice**.

B.I.9. Druh navazujících rozhodnutí podle § 9a, odst. 3 a výčet správních orgánů, které budou tato rozhodnutí vydávat

1. Souhlas s odnětím ze ZPF a rozhodnutí o odvodech dle zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu – **Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí**
2. Rozhodnutí o povolení záměru dle § 195 zákona č. 283/2021 Sb., (stavební zákon) v platném znění - **Městský úřad Nýřany, odbor výstavby**.

B.II. Údaje o vstupech

B.II.1. Zábory půdy

B.II.1.1. Zábory půdy, z toho ZPF, LPF, bonita půdy

Výstavba záměru „Obchodní centrum Vejprnice“ je navržena k realizaci na pozemcích s parcelními čísly 1204/1, 1204/2 a 1204/3 v k.ú. Vejprnice. Celková výměra areálu činí **15 861 m²**. Plocha pozemku 1204/1 určená k trvalému odnětí ze ZPF činí **15 259 m²**. Dále budou stavbou dotčeny pozemky 1329/36; 1329/38; 1215/1; 1375/1; 1329/16 a 1329/1 v k.ú. Vejprnice, kde bude provedeno napojení inženýrských sítí a úprava příjezdové komunikace.

Tabulka 1 Pozemky dotčené stavbou areálu

Parc. č.	Vlastnické právo	Výměra (m ²)	Trvalý zábor (m ²)	Druh pozemku
Katastrální území Vejprnice [777552]				
1204/1	Římskokatolická farnost Plzeň – Západ, Křimická 670/73, Skvrňany, 318 00 Plzeň	42 013	15 359	Orná půda
1204/2	Římskokatolická farnost Plzeň – Západ, Křimická 670/73, Skvrňany, 318 00 Plzeň	524	500	Ostatní plocha
1204/3	Římskokatolická farnost Plzeň – Západ, Křimická 670/73, Skvrňany, 318 00 Plzeň	2	2	Ostatní plocha
1329/36	Obec Vejprnice, Mírová 17, 330 27 Vejprnice	578	0	Ostatní plocha
1329/38	Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň	32	0	Ostatní plocha
1215/1	Obec Vejprnice, Mírová 17, 330 27 Vejprnice	4973	0	Trvalý travní porost
1375/1	Obec Vejprnice, Mírová 17, 330 27 Vejprnice	188	0	Ostatní plocha
1329/16	Obec Vejprnice, Mírová 17, 330 27 Vejprnice	1825	0	Ostatní plocha
1329/1	Plzeňský kraj, Škroupova 1760/18, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň	36 158	0	Ostatní plocha - silnice
			15 861	

Skrývka ornice

V rámci předprojektových prací byl proveden pedologický průzkum (GeoVision, 08/2026). Pedologický průzkum stanovil vrstvu ornice určenou pro skrývku do hloubky **0,21 m**. Při ploše 15 359 m² plochy odnímané ze ZPF to činí **3 225 m³**, které bude třeba skrýt a hospodárně využít. Ornice je nižší kvality (třída ochrany IV), přesto bude využitelná zejména na samotném pozemku 1204/1, který bude využit v souladu s územním plánem obce Vejprnice k několika účelům.

Stavba OC Vejprnice se nachází v zóně Z4, která je dle ÚP rozdělena na jižní část OK (Občanské vybavení komerční), kde se nachází převážná část stavby, dále na část SM (Plochy smíšené obytné městské), do které stavba z malé části zasahuje. Z východní strany pak navazuje lokální biokoridor LBK PM065-NY064, zeleň ochranná a izolační a lokální biocentrum LBC PM065. Severní část (SM) je určena k bytové výstavbě doplněné plochami zeleně a travnatými plochami v blízkosti bytových domů.

Realizace záměru „Obchodní centrum Vejprnice“ je připravena na rok 2027. Realizace bytové výstavby v severní části je podmíněna přeložkou sítě VN a napojením dalších inženýrských sítí do oblasti. S výstavbou je uvažováno v horizontu 3 – 5ti let.

Postup nakládání s ornici na jižní části pozemku 1204/1 dotýkající se stavby obchodního centra bude následující:

Začátek stavby je uvažován cca v 02/2027, kdy bude provedena skrývka ornice v celé ploše budoucí stavby. Skryto bude celkem **3 225 m³** ornice.

Část ornice bude využita pro vytvoření lokálního ÚSES v místě, tj. biokoridoru a biocentra na východní straně pozemku. Jedná se o plochu cca 200 x 20 m, tedy 4 000 m², kde bude uplatněno **800 m³** ornice ve vrstvě 20 cm.

V rámci realizace bytové výstavby v severní části areálu je vymezena plocha budoucí zeleně. Na této ploše bude provedena mezideponie ornice pro založení travnatých ploch v areálu obchodního centra v objemu cca **400 m³**.

Zbývajících část ornice bude rozprostřena na severní části pozemku 1204/1, tedy na ploše 42013 – 15 359 – 4 000 - 4000 = **18 654 m²**. Množství zbývajících ornice činí 3 225 – 1200 = **2025 m³**. Ornice bude zaorána ve vrstvě cca 10 cm ještě před jarní zemědělskou sezónou.

Po realizaci stavby obchodního centra bude severní část pozemku navracena k zemědělskému užívání do doby realizace bytové výstavby. Zde pak bude ornice skryta opět na plochu budoucí zeleně a její podstatná část bude využita pro vytvoření travnatých ploch a zeleně v okolí bytových domů. Zbývajících část zůstane na pozemku v zóně vymezené pro veřejnou zeleň.

Charakter plánované výstavby na pozemku p.č. 204/1 v k.ú. Vejprnice umožňuje využití ornice na pozemku ve všech etapách budoucího využití a nebude potřeba export ornice na jiné pozemky.

Pozemky určené k plnění funkce lesa - PUPFL (dříve: Lesní půdní fond)

V rámci stavby areálu Obchodní centrum Vejprnice nedojde k vynětí z pozemků určených k plnění funkcí lesa dle zákona č. 289/1995 Sb. o lesích v platném znění. Stavebními objekty nebude zasaženo ani do ochranného pásma lesa (50 m).

B.II.1.2. Chráněná území (CHKO, přírodní parky)

Zájmové území nezasahuje do žádného zvláště chráněného území ve smyslu § 14, odst. (2) zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Na vlastním zájmovém území nejsou registrovány žádné významné krajinné prvky ve smyslu ustanovení § 6, odst. (1) zákona č. 114/1992 Sb.

Zájmové území tvoří dosud zemědělsky využívaná plocha zčásti neudržovaná, v severní části zčásti osetá obilím – pšenice setá (viz. část F.1.2 Fotodokumentace). Pozemek je bez vzrostlé stromové nebo keřové vegetace.

B.II.1.3. Ochranná pásma (el. vedení, kanalizace, PHO vodního zdroje)

Vodárenská ochranná pásma:

Stavba nezasahuje do ochranného pásma vodního zdroje.

Ochranné pásmo lesa:

Stavebními objekty nebude dotčeno. Vzdálenost stavby od lesního pozemku představuje více než 50 m.

Další ochranná pásma:

Realizací areálu Obchodní centrum Vejprnice dojde k dotčení následujících ochranných pásem:

- venkovní vedení elektrické energie 22 kV 7 m
- ochranné pásmo silnice II. a III. třídy 15 m
- vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně 1,5 m

B.II.2. Voda

B.II.2.1. Připojení vody

Vodovod

Pro zásobování objektu obchodního centra studenou pitnou vodou a požární vodou bude vybudován systém vnitřního a vnějšího rozvodu pitné a požární vody a vodovodní přípojka PE 63. Přípojka bude napojena na veřejný vodovodní řad PVC DN 160 procházející podél pravé strany pozemku nákupního centra. Jedná se o vodovodní řad tlakové pásmo Vejprnice-Na Chrastech. Vodoměrná sestava bude osazena ve vodoměrné šachtě situované v blízkosti napojení na vodovodní řad.

Příprava teplé užitkové vody

Příprava teplé vody v objektu obchodního centra není řešena centrálně. Každá prodejna bude opatřena vlastním zdrojem teplé vody. Jako zdroje teplé vody jsou navrženy elektrické závěsné zásobníkové ohřívače teplé vody. Prodejna PENNY, Řeznictví, ZIOS PROFI, TEDI bude opatřena elektrickým závěsným zásobníkovým ležatým ohřívačem o objemu 200 l. Prodejna KIK a 2x Neobsazená prodejna budou opatřeny elektrickým závěsným zásobníkovým svislým ohřívačem o objemu 120 l. V rámci vodovodu je řešen vnitřní vodovod. Vodovod bude proveden v souladu se standardy jednotlivých nájemců.

B.II.2.2. Výpočet spotřeby vody

Pitná voda bude potřeba pouze pro potřeby zaměstnanců.

Výpočet potřeby vody dle zákona č.120/2011 Sb., přílohy č.12

Vstupní kapacity:

PENNY Market: 12 osob, Řeznictví: 4 osoby

ZIOS PROFI: 6 osob, KIK: 3 osoby

TEDI: 6 osob., 2x Neobsazeno: 6 osob

Celkem: 37 zaměstnanců

provozovna „prodejna“

VIII/50.....18 m³/prac/rok.....72 l/prac. /den x 37 prac. = 2 664 l/den

Q₂₄ = 2 664 l/den = 2,66 m³/den = 0,031 l/s

max. denní potřeba:

Q_d = 2 664 x 1,5 = 3 996 l/den = 3,996 m³/den

max. hodinová potřeba

Q_h = 3 996 x 1,8 = 7 193 l/den = 298 l/hod = 0,298 m³/hod = 0,083 l/s

roční potřeba

Q_r = 2,664 x 340 = 905,76 m³/rok

B.II.2.3. Požární voda

Jako vnější odběrné místo požární vody pro objekt nákupního centra je navrženo osadit nadzemní požární hydrant DN 100, který bude vysazen na veřejném vodovodním řadu PVC DN 160 procházejícím podél pravé strany pozemku nákupního centra. Jako čerpací stanoviště slouží přilehlá komunikace. Uvnitř objektů budou instalovány vnitřní hydranty rovněž napojené na rozvod pitné vody.

Výpočet potřeby požární vody dle ČSN 73 08 73

Při výpočtu vnitřního požárního rozvodu je nutno uvažovat se současností dvou požárních systémů s průtokem min 1,1 l/s a min. tlakem na nejvyšším odběrném místě 0,2 MPa.
 $Q_{\text{pož.}} = 2 \times 1,1 \text{ l/s} = 2,2 \text{ l/s} = 7,92 \text{ m}^3/\text{hod.}$

B.II.3. Elektřina

V prostoru lokality výstavby budou vybudovány nové areálové rozvody NN od nově osazené trafostanice, která bude majetkem investora, současně budou provedeny areálové rozvody VO parkovacích ploch vč. osazení stožárů a svítidel.

Požadovaný instalovaný příkon spotřebičů dle investora celkem rezervovaný příkon místa připojení a předávacího místa je stanoven SOBS01_4122601697:

***nákupní prostory* 450,0 kW**
***Roční spotřeba* 1000,0 MWh**

Poznámka: Odečtové měření

PENNY 3x250A
Řeznictví 3x63A
ZIOS profi 3x80A
KIK 3x80A
TEDI 3x80A
VO parkoviště 3x20A
Údržba 3x 25A
Rezerva 3x63A
Rezerva 3x63A

B.II.4. Plyn

Areál Obchodní centrum Vejprnice nebude napojen na rozvod zemního plynu.

B.II.5. Vytápění

Vytápění objektu bude zajištěno tepelnými čerpadly. Tepelné ztráty byly stanoveny dle ČSN EN pro výpočtovou venkovní teplotu -12 °C. Celková potřeba tepla byla vypočtena pro celý objekt.

Celková tepelná ztráta objektu: 122,3 kW

Bylo uvažováno s nuceným větráním objektu se zpětným získáváním tepla.

Předpokládaná roční potřeba tepla pro vytápění objektu: 270,3 MWh/rok

B.II.6. Vzduchotechnika a chlazení

Pro jednotlivé místnosti zázemí jsou na základě výpočtu tepelných ztrát zvoleny elektrické topné sálavé panely a el. přímotopné konvektory. Pro jednotlivé obchodní plochy a sklady jsou na základě výpočtu tepelných ztrát zvoleny vhodná tepelná čerpadla vzduch – vzduch. Vzhledem k tomu, že nároky na chlazení přesahují nároky na vytápění, tak jsou tepelná čerpadla vzduch – vzduch řešena a blíže specifikována projektem VZT / CHL. Pro hlavní vchody do prodejny budou instalovány elektrické dveřní clony.

Jednotlivá zařízení budou osazena dále uvedenými prvky vzduchotechniky:

Zařízení č.1 – Větrání PENNY

Zařízení slouží pro teplovzdušné větrání prodejny a ostatních prostor.

Typ jednotky: bloková jednotka ve venkovním stojatém provedení

Tlakové parametry: rovnotlak. Umístění rekuperační jednotky: střecha

Nasávání/výfuk vzduchu: nad střechou/nad střechou (s dostatečným odstupem)

Regulace: regulační klapky a koncové elementy. Kouřové čidlo či EPS: ano

Zařízení č.2 – Pekárna

Zařízení slouží pro podtlakové větrání pekárny.

Typ ventilátoru: potrubní ventilátor. Tlakové parametry: podtlak

Přívod vzduchu: mřížky ve dveřích. Výfuk vzduchu: fasáda.

Zařízení č.3,4 – Sociální zařízení

Zařízení slouží pro podtlakové větrání sociálního zařízení.

Typ ventilátoru: potrubní ventilátory. Tlakové parametry: podtlak. Motor ventilátoru: AC motor

Koncové elementy odvod: talířové ventily.

Přívod vzduchu: mřížky ve dveřích. Výfuk vzduchu: střecha.

Zařízení č.5 – Řeznictví

Zařízení slouží pro podtlakové větrání z digestoře (digestoř není součástí dodávky VZT).

Typ ventilátoru: v digestoři. Tlakové parametry: podtlak. Motor ventilátoru: AC motor.

Koncové elementy odvod: odsávací zákryt

Přívod vzduchu: mřížky ve dveřích. Výfuk vzduchu: střecha

Zařízení č.10,11,12,13 – Klimatizace/vytápění prodejny

Klimatizaci prodejny zajišťuje systém split a multisplit LG s tepelným čerpadlem. Slouží k odvodu tepelné zátěže (od osob, osvětlení, oslunění a technologie). Systém se skládá z venkovní kondenzační jednotky umístěné ve venkovním prostoru a vnitřních jednotek příslušných typů a velikostí. Vnitřní jednotky jsou propojeny k vnější kondenzační jednotce potrubím s chladičem. Celý systém má vlastní regulaci a ovládání.

Vnitřní jednotky zchlazují cirkulující vzduch a tím odvádějí tepelnou zátěž prostor do chladicího média. V zimním a přechodném období prostory mohou dotápět prostory pomocí tepelného čerpadla na požadovanou hodnotu. Vnitřní jednotky mohou pracovat jen ve stejném režimu (topení nebo chlazení umožňuje řídící vnitřní jednotka).

Typ venkovní klimatizační jednotky/umístění: 4x venkovní (1x split a 3x multisplit) a Lg /střecha

Typ vnitřních klimatizačních jednotek: kazetové

Chladič: R32, ovládání: kabelové ovladače

Zařízení č.14 - Vzduchová clona:

Vzduchová clona zamezuje průniku chladného vzduchu do prostoru vstupu v zimním období.

Vzduchová clona s vodním ohřívačem je umístěna nad dveřmi. Ohřívač: vodní 75/55°C

Clona je doplněna dveřním kontaktem a ovladače s vlastní MaR.

B.II.7. Surovinové zdroje

Údaje o množství přiváženého zboží pro prodej a jeho expedici nejsou v současné době známy. Na celkový objem lze usoudit z uvažovaných přepravních kapacit, tj. v průměru 20 dodávek a 5 těžkých nákladních vozidel denně.

B.II.8. Doprava

Dopravní napojení

Napojení areálu bude provedeno na **silnici II/203** (Plzeň – Vejprnice – Tlučná) procházející z jižní strany pozemku.

Dopravní zatížení

Zásobování a obsluha areálu:

- 20 vozidel – dodávky do 3,5 tuny
- 3 vozidla nad 3,5 tuny
- 2 kamiony (Penny Market)

Uvažováno je celkem 25 vozidel za den. Zásobování bude probíhat jak z příjezdového směru od Plzně, tak z dálnice D5 přes silnici I/26 a příjezdovou trasu obcí Vejprnice. Rozdělení směrů bude opět 50:50. Navýšení dopravy bude též 25 průjezdů vozidel v každém směru (20 dodávek + 5 NA).

Zákazníci a zaměstnanci areálu:

OA: 150 parkovacích míst s obměnou 4x za den, tj. 4x150 vozidel, tedy 600 osobních vozidel v době od 06:00 do 22:00 hod. Počet zaměstnanců se uvažuje 37 ve dvou směnách. Zčásti budou využívat MHD, zčásti přijedou osobními automobily. Jejich podíl je zahrnut do uvedeného počtu.

Přibližně 75% zákazníků budou tvořit vozidla projíždějící po silnici II/203 v obou směrech, která odbočí do areálu za účelem nákupu. Tato vozidla nenavýší dopravní zátěž na silnici II/203 v daném úseku. Zbývajících 25% budou tvořit zákazníci, kteří do nákupního areálu přijedou záměrně. Rozdělení ze směru Plzeň a ze směru Vejprnice bude 50:50 (z každého směru 75 vozidel). Navýšení dopravy v místě vlivem osobní dopravy bude 150 vozidel/den, tj. při cestě tam a zpět 150 průjezdů na každý směr při rozdělení poměru 50:50.

Parkoviště:

Jsou navržena parkoviště pro OA v celkovém počtu 150 parkovacích stání včetně 7 parkovacích stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace a 4 míst pro vozidla osob doprovázejících dítě v kočárku. V souladu s požadavky na instalaci elektronabíjecích stání bude odpovídající počet stání (celkem 21) vyhrazen pro tyto vozidla. Počet vyhrazených parkovacích stání, jakožto i stavebně technické úpravy a dopravní značení, je navrženo v souladu s požadavky vyhlášky č. 398/2009 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb.

Bilance parkovacích stání byla provedena dle Vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu:

Výpočet potřeby parkovacích stání podle Vyhlášky č. 146/2024 Sb., Vyhláška o požadavcích na výstavbu							
dle vyhl. č. 146/2024 Sb.			krátkodob.	dlouhodob.		celkem	
Druh stavby	kód	účelová jednotka	úč. jednotka / stání	%	%	navržený počet jednotek	
Základní počet parkovacích stání							
Obchod a služby - drobná provozovna a služby, obchod a služby velkoplošné (supermarkety, obchodní domy a centra, hypermarkety)	3a	prodejní plocha nebo plocha pro službu (m ²)	50	90	10	3430,91	68,62
součet základního počtu parkovacích stání							
				61,76	6,86		68,62
Procentuální korekce stanovená v územním plánu, v územním plánu s prvky regulačního plánu nebo v regulačním plánu							
				1,00	1,00		
Celkový počet parkovacích stání pro posuzovanou stavbu							
				62	7		69
Z toho počet stání vyhrazených (dle vyhl. č. 146/2024 Sb., §7, odst. 4):							
pro vozidla označená parkovacím průkazem označujícím vozidlo přepravující osobu těžce zdravotně postiženou							4

Požadované počty parkovacích stání jsou splněny více než dvojnásobně.

B.II.9. Biologická rozmanitost

Pozemky určené k výstavbě areálu jsou převážně zemědělského charakteru. Z pohledu diverzity společenstev a ekosystémů se jedná o nepřírodní biotop (intenzivně obhospodařovaná pole). Pozemek byl v letním období v jižní části zarostlý ruderním porostem, nerostou zde žádné stromy ani keře. V severní části pozemku je pěstováno obilí. V závěru měsíce srpna je celý pozemek již po sklizni a je zbaven veškerého porostu.

V rámci stavby bude na nových plochách zeleně v sousedství parkovišť pro osobní vozidla provedena výsadba nových stromů a keřů. Pro výsadbu je navržen Dřezovec trojtrnný (*Gleditsia Triacanthos Sunburst*), který dorůstá výšky 6-10 m a má 6 m širokou korunu, která bude částečně stínit plochu parkovacích stání. Celkově bude vysazeno 23 ks těchto stromů. Na dalších plochách budou založeny trávníky vhodně doplňující prostředí areálu nákupního centra. Celková plocha zeleně bude představovat 1 500 m².

Významným přínosem z hlediska biologické rozmanitosti řešené lokality bude (v souladu s Územním plánem obce Vejprnice) vybudování lokálního biokoridoru a lokálního biocentra ve východní části pozemku, kdy tak dojde k vytvoření či doplnění lokálního prvku ÚSES v místě.

B.III. Údaje o výstupech

B.III.1. Ovzduší

B.III.1.1. Hlavní bodové zdroje znečištění ovzduší:

Nejsou definovány. Areál nákupního centra bude vytápěn pomocí systému tepelných čerpadel. Nebude instalován žádný spalovací zdroj. Zemní plyn nebude do areálu přiveden.

B.III.1.2. Hlavní plošné zdroje znečištění ovzduší:

Plošným zdrojem znečištění ovzduší bude areál po dobu výstavby, zejména při provádění zemních prací. Charakteristickou emisí bude polétavý prach, včetně sekundární prašnosti. Sekundární prašnost bude maximálně snižována pravidelným skrápěním, údržbou komunikací a manipulačních ploch. Příjezd a odjezd vozidel pro stavbu bude směřován především na silnici II/203 a dálnici D5.

Další významnou emisí na ploše staveniště budou emise výfukových plynů z provozu staveništní dopravy, zejména NO_x. Provoz zařízení staveniště bude pouze dočasný do doby dokončení stavby. Celková doba výstavby areálu je odhadována na 11 měsíců, tj. od 01/2027 do 12/2027.

B.III.1.3. Hlavní liniové zdroje znečišťování ovzduší

Zdrojem emisí budou výhradně tzv. **mobilní zdroje znečišťování ovzduší** – automobily zákazníků a zásobování jednotlivých prodejen. Nejvýznamnějšími emisemi u znečišťování ovzduší dopravou jsou oxidy dusíku, oxid uhelnatý, prach, uhlovodíky, následně ozón.

Uvažované počty vozidel jsou uvedeny v části B.II.8. Doprava.

Zásobování a obsluha areálu:

20 vozidel – dodávky do 3,5 tuny

3 vozidla nad 3,5 tuny

2 kamiony (Penny Market)

Zákazníci a zaměstnanci areálu:

OA: 150 parkovacích míst s obměnou za den 4x150 vozidel, tj. 600 osobních vozidel v době od 06:00 do 22:00 hod., z toho 80% vozidel (480) v době od 10:00 do 18:00 hodin.

B.III.2. Nakládání s vodami

Kanalizace je řešena v oddílném kanalizačním systému. Samostatně jsou odvedeny jak splaškové, tak dešťové vody.

B.III.2.1 Dešťové vody

Dešťová kanalizace

Dešťové vody ze střechy objektů budou částečně likvidovány pomocí vegetačního povrchu vytvořeného bezprostředně na plášti objektu. Přebytek dešťové vody bude odveden do podzemního zasakovacího objektu vybudovaného v areálu investora. Pro odvedení dešťových vod ze střechy objektu bude vybudován nový systém vnitřní dešťové kanalizace, který bude v několika místech napojen do vnější dešťové kanalizace, vedené v areálu nákupního centra. Vnější dešťová kanalizace bude zaústěna do podzemního zasakovacího objektu. Dešťové vody z pojezdných a pochozích ploch budou zasakovány na pozemku investora bezprostředně na místě spadu, případně v mělkých průlezích. Přebytek vody bude sveden do stávajícího propustku zaústěného do Vejprnického potoka. Střechy na srostlici stavebních objektů Penny a další jsou zelené s propustnou horní vrstvou a jsou odvedeny do zasakovacích galerií z roštů

dle návrhu firmy MEA Water Managment s.r.o. Zasakování je tvořeno v galeriích G 1 až G 6, galerie jsou zásobovány a propojeny kanalizační stokou OS-1 až OS 2. Podrobné hydrotechnické výpočty jsou součástí projektové dokumentace. Umístění vsakovacích galerií a stok odvodnění ze střech je patrné z výkresu OC Vejprnice – HDV ze střech zařazeném v příloze tohoto Oznámení.

Vsakovací objekty podzemní

Navržené bloky Rigofill ST jsou vyrobeny z vysoce kvalitního vstupního materiálu-polypropylen (PP), jehož kvalita je garantována certifikací nezávislých zkušeben. Před zařazením každé šarže do výroby je ještě prováděna interní zkouška v akreditované laboratoři, kde jsou deklarované vlastnosti materiálu důkladně prověřeny. Tímto způsobem je garantována vysoká kvalita všech vyrobených bloků včetně příslušenství. Bloky jsou koncipovány na minimální dobu životnosti 50 let.

Návrh vsakovacího objektu pro zpevněnou pojezdnou plochu

Dešťové vody z parkovišť jsou povrchově svedeny do zasakovacích travních průlehů, ze kterých jsou vsakovány do vod podzemních. Z důvodu nízkého koeficientu vsaku jsou pod průlehy situovány štěrkové drény, které zvyšují retenční kapacitu vsaku pro odvodnění parkovišť. Zasakování je tvořeno průlehy, které jsou doplněny vsakovacími drény.

Hospodaření s dešťovou vodou ze silnice II/203

Stávající odvodnění silnice II/203 je povrchové, z poloviny vozovky bližší záměru do silničního příkopu, který je zakončen horskou vpustí a dešťová voda je převedena do Vejprnického potoka. Druhá polovina vozovky je odkanalizována přímo po svahu komunikace do Vejprnického potoka. Návrh komunikačního řešení je komunikace s obrubníky a odkanalizování uličními vpustěmi.

Silnice se nachází v blízkosti Vejprnického potoka. Z tohoto důvodu bylo prověřena možnost zátopu území Q100. Bylo zjištěno, že úpravy silnice II/203 nezasahují do zátopu stoleté vody Vejprnického potoka.

B.III.2.2 Splaškové vody

Pro odvedení splaškových vod z objektu obchodního centra bude vybudován nový systém vnitřní splaškové kanalizace, který bude v několika místech napojen do vnější gravitační splaškové kanalizace, vedené v areálu nákupního centra. Tato gravitační kanalizace bude odvedena do čerpací stanice splaškových vod a následně pomocí výtlačného potrubí a ukliďňovací šachty odvedena do gravitační splaškové kanalizační přípojky zaústěné do obecní kanalizační stoky.

Areálová kanalizace je tvořena stokou S v dimenzi PVC DN 200 v celkové délce 115,6 m, na stoku jsou připojeny jednotlivé ležaté kanalizace ZTI z jednotlivých prodejen. Stoka S je zakončena v čerpací stanici odpadních vod ČSOV, ze které je navržen výtlač kanalizace DN 80 v délce 44,1 m, který je zakončen v šachtě, kterou začíná kanalizační přípojka.

Množství splaškových vod bude odpovídat spotřebě pitné vody, tj.:

průměrné denní množství:

$$Q_d(24) = 2\,664 \text{ l/den} = 2,664 \text{ m}^3/\text{den} = 0,031 \text{ l/s}$$

max. hodinové množství:

$$Q_{\max h} = 2\,664 \times 1,5 \times 7,2 : 24 = 1\,199 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,333 \text{ l/s}$$

roční množství:

$$Q_{\text{roč}} = 2,664 \times 340 = 905,76 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Přepočet na EO $2,66 : 0,1 = 27 \text{ EO}$

Látkové zatížení:

BSK5 = 27 x 0,060 = 1,62 kg/den = 0,59 t/rok

CHSK_{cr} = 27 x 0,120 = 3,24 kg/den = 1,18 t/rok

NL = 27 x 0,055 = 1,49 kg/den = 0,54 t/rok

B.III.3 Odpady

S odpady bude nakládáno ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech a prováděcích předpisů k zákonu, zejména vyhlášky č. 8/2021 Sb. o Katalogu odpadů a posuzování vlastností odpadů.

B.III.3.1 Odpady produkované v průběhu výstavby

Procesy, při kterých budou vznikat odpady v průběhu výstavby areálu **Obchodní centrum Vejprnice**, jsou zejména zemní a stavební práce, obalové materiály ze stavebních materiálů a dodávek.

Vzhledem k tomu, že nejsou k dispozici přesné údaje o předpokládaném množství odpadů produkovaných v rámci stavby, je uváděn pouze seznam předpokládaných druhů odpadů začleněných dle vyhlášky 8/2021 Sb. (Katalog odpadů), bez uvedení množství. Jedná se pouze o odpady obvyklé při stavebních činnostech.

Tabulka 2 Odpady produkované v průběhu stavebních prací

Číslo odpadu	Název odpadu	Kateg.	Způsob likvidace
15 01 01	Papírové a lepenkové obaly	O	Separace, materiál. využití
15 01 02	Plastové obaly	O	Separace, materiál. využití
17 01 01	Beton	O	Recyklace + využití
17 01 07	Směsi nebo oddělené frakce betonu a keramických výrobků (dlažby, obklady)	O	Odstranění skládkováním
17 02 01	Dřevo	O	Separace, materiál. využití
17 02 02	Sklo	O	Separace, materiál. využití
17 02 03	Plasty	O	Separace, materiál. využití
17 04 02	Hliník (hliníkové odřezky, obložení stěn, krytina)	O	Recyklace
17 04 05	Železo a ocel	O	Recyklace
17 05 04	Zemina a kamení neuv. pod č. 17 05 03	O	Využití, skládkování
17 06 04	Izolační materiály (skelná nebo minerální vlna)	O	Odstranění skládkováním
17 09 04	Směsný stavební nebo demoliční odpad	O	Odstranění skládkováním

Zdroj: Odborný odhad zpracovatele

Výkopová zemina: V rámci terénních úprav bude nutno vzhledem ke konfiguraci terénu odvézt významné množství výkopové zeminy. Část zeminy bude využita pro finální terénní úpravy stavby, větší část bude odvezena pro další využití v podobě terénních úprav v rámci jiných staveb. Případný přebytek zeminy bude uložen na skládku.

B.III.3.2 Odpady produkované v době provozu

V následující tabulce jsou uvedeny druhy odpadů se zařazením dle Katalogu odpadů (vyhláška MŽP č. 8/2021 Sb.), a uvedení odhadu množství produkovaného odpadu.

Původci odpadů budou odpad třídit dle druhů a odnášet jej na sběrná místa odpadu, kde budou přistavené kontejnery a klece nebo nádoby, kam nájemci budou odpad vyhazovat. Tuhé nebezpečné odpady budou shromažďovány v nádobách k tomu určených a uložených na místě, kde nemůže dojít k jejich zcizení, poškození nebo nežádoucí manipulaci.

Systém nakládání s odpady v areálu se předpokládá prostřednictvím pověřené firmy specializované na nakládání s odpady (včetně nebezpečných odpadů) shodným způsobem pro celý areál.

Tabulka 3 Odhad druhů a množství produkovaného odpadu v době provozu

Číslo odpadu	Název odpadu	Kat. odpadu	Množství [t]	Způsob nakládání s odpadem
15 01 01	Papírové a lepenkové obaly	O	10,0	Separace, recyklace
15 01 02	Plastové obaly	O	5,0	Separace, materiálové využití
05 01 07	Skleněné obaly	O	10,0	Separace, materiálové využití
15 01 03	Dřevěné obaly	O	1,0	Energetické využití
17 04 05	Železo a ocel	O	1,0	Recyklace
20 01 21	Zářivky a výbojky	N	0,1	Zpětný odběr, recyklace
20 02 01	Biologicky rozložitelný odpad	O	10,0	Kompostování
20 03 01	Směsný komunální odpad	O	50,0	Odstranění skládkováním
20 03 07	Objemný odpad	O	20,0	Recyklace, skládkování
Celkem:			107,1	

Zdroj: odborný odhad zpracovatele

B.III.4 Hluk, vibrace

Zdroje hluku - doprava:

Významným vlivem areálu **Obchodní centrum Vejprnice** v průběhu realizace (automobily dodavatelů stavby, stavební mechanizmy) i po jejím dokončení (obsluha areálu), bude hluk způsobený silniční dopravou. Intenzity dopravy vyvolané provozem areálu jsou uvedeny v části B.II.8. Vlivy dopravy na celkovou hlukovou situaci jsou vyhodnoceny v hlukové studii (část 2 Oznámení) a v navazujících kapitolách Oznámení.

Zdroje hluku stacionární:

Objekty prodejen budou vybaveny vytápěcími a chladicími jednotkami generujícími hlukovou zátěž převážně v době aktivního provozu, tj. v denní době (6:00 – 22:00). Otevírací doby prodejen se předpokládají v době od 7:00 do 21:00. **V nočním období (22:00 – 06:00) bude většina vzduchotechnických zařízení vypnuta nebo bude jejich činnost omezena na minimum.**

Tabulka 4 Akustické parametry zařízení umístěných na střechách objektů

PRŮMYSLOVÉ ZDROJE HLUKU - ROZŠÍŘENÍ						
Zdroj	Název zdroje	Typ	Obj	[x ; y]	výška (m)	Lw (dB)
P 1	kond jed uua1.ulo	F	29	195.8; 138.6	7.7	65.0
P 2	kond jed muar27.u42	F	29	202.4; 141.6	7.7	63.0
P 3	kond jed muar27.u42	F	29	208.7; 143.5	7.7	63.0
P 4	kond jed muar27.u42	F	29	215.5; 145.7	7.7	63.0
P 5	kond jed mu2r15.u13	F	28	205.0; 162.8	7.7	59.0
P 6	kond jed mu2r15.u13	F	28	199.1; 161.1	7.7	59.0
P 7	kond jed uu85w.u74	F	28	213.6; 162.2	7.7	74.0
P 8	kond jed uu85w.u74	F	28	214.7; 162.5	7.7	74.0
P 9	VZT REMAK přívod výfuk	F	28	210.5; 161.2	7.6	78.0
P 10	VZT REMAK přívod sání	F	28	206.4; 159.9	7.6	71.0
P 11	VZT REMAK přívod okolí	F	28	208.5; 160.6	7.6	59.0
P 12	VZT REMAK - odvod sání	F	28	209.1; 160.7	8.1	75.0
P 13	VZT REMAK - odvod výfuk	F	28	207.0; 160.1	8.1	80.0
P 14	VZT REMAK - odvod okolí	F	28	208.0; 160.4	8.1	59.0
P 15	kond jed arum100lte6	F	27	63.9; 133.4	7.7	79.0
P 16	kond jed arum080lte6	F	27	91.9; 142.3	7.7	78.0
P 17	kond jed arum140lte6	F	27	116.5; 150.1	7.7	81.0
P 18	kond jed arum100lte6	F	27	145.5; 159.6	7.7	79.0
P 19	kond jed arum180lte6	F	27	177.0; 169.7	7.7	85.0

Obrázek 3 Umístění klimatizačních jednotek na střechách objektu obchodního centra



Zdroje vibrací:

Nebudou užívány žádné stroje a zařízení, které by mohly být zdrojem vibrací.

B.III.5 Elektromagnetické záření, radonové riziko

B.III.5.1 Elektromagnetické záření

Areál bude vybaven vlastní trafostanicí s rozvodem k jednotlivým odběrným místům. Trafostanice nebude významným zdrojem elektromagnetického záření.

B.III.5.2 Stanovení radonového indexu pozemku

Podle provedeného radonového průzkumu na pozemcích v místech umístění areálu bude podloží předmětné lokality zařazeno **do kategorie se střední plynopropustností** a je zařazeno do kategorie se **středním radonovým indexem**. V rámci zpracování projektové dokumentace budou řešena technická opatření pro snížení průniku radonu z podloží.

B.III.6 Rizika vzniku havarijních situací

Z vlastního provozu areálu **Obchodní centrum Vejprnice** nevyplývá zásadní riziko havarijních situací ohrožujících životní prostředí. Přesto určitým rizikem mohou být případy zahoření objektu (únik škodlivých emisí do prostředí) a možný únik olejů ze zaparkovaných motorových vozidel.

Nebezpečí požáru

Charakter zařízení (maloobchodní prodej) nevykazuje předpoklady mimořádných situací vykazující zvýšené požární nebezpečí. Objekt Penny Marketu bude vybaven elektrickou požární signalizací (EPS), celý areál kamerovým systémem. Zahoření malého rozsahu bude lokalizováno ručními hasícími přístroji. Při zahoření většího rozsahu bude přivolána lokální jednotka HZS.

Nebezpečí úniku ropných látek z motorových vozidel

Technický pokrok a kontrolní podmínky vozidel a jejich způsobilosti provozu na pozemních komunikacích jsou na mnohem vyšší úrovni, než tomu bývalo v minulosti. Přesto drobné úniky např. motorového oleje nelze zcela vyloučit. Dešťové vody z parkovišť osobních vozidel prochází přes zasakovací průleh a případný únik ropných látek bude zachycen na travním porostu a vrchní pláni zeminy, kterou by v případě kontaminace bylo možné nahradit jinou zeminou. Jedná se ale spíše o hypotetickou situaci.

Pokud se týká nákladních vozidel pro zásobování Penny Marketu, bude na odtoku dešťových vod pod rampou instalováno hradítko, kterým by bylo možné v případě úniku ropných látek zastavit odtok dešťových vod z areálu a zajistit jejich sanaci.

Povodňové stavy

Zátopová území v řešené lokalitě nebyla vzhledem k poloze (nadmořské výšce) zájmové lokality, konfiguraci terénu a s ohledem na nejbližší vodní toky územním plánem stanovena. Nejbližším vodním tokem je Vejprnický potok, který se v místě stavby nachází na výškové kótě 325 m n.m. Základní kóta stavby je 328,9 m. Koryto potoka se nachází v širokém údolí, které v případě povodňových stavů pojme množství vody nedosahující při vzdutí úrovně základové úrovně obchodního centra.

Výpadek elektřiny

Případný výpadek el. energie nebude mít negativní vliv na životní prostředí. Systém EPS bude napojen na náhradní zdroj elektrické energie a zůstane funkční.

C. ÚDAJE O STAVU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ V DOTČENÉM ÚZEMÍ

Obec Vejprnice se nachází v Plzeňském kraji, na území bývalého okresu Plzeň-sever a v současné době spadá pod správní obvod obce s rozšířenou působností Nýřany. Obec má velmi bohatou historii, která se datuje až do druhé poloviny 10. století. Původní název obce byl Ojprnice, ale během staletí se název obce měnil a současný název Vejprnice obec získala v 16. století. Dominantou obce je barokní kostel sv. Vojtěcha. Z původní zástavby se dochovalo pouze několik zemědělských usedlostí, vesměs pozdně klasicistních, důvodem může být rozvoj obce v 19. a 20. století, kdy byla obec výrazně ovlivněna blízkostí průmyslových center v Plzni a Nýřanech.

Vejprnice jsou velice dobře dopravně dostupné, neboť leží v blízkosti Plzně. Přímou obcí prochází silnice č. II/203, spojující Plzeň a Nýřany. Jižně od obce probíhá silnice č. I/23, se kterou je obec spojena díky silnici č. III/2032. Jihozápadně od obce probíhá dálnice D5, na kterou se napojuje silnice č. I/26. V obci se nachází také železniční zastávka na trati č. 180, která spojuje Plzeň a Domažlice.

Zájmové území se nachází ve východní části obce Vejprnice při silnici II/203, v lokalitě vyčleněné ÚP jako zóna Z4, plochy OK a SM



Zdroj: www.mapy.cz

Obrázek 4 Letecký pohled na zájmové území

C.I Výčet nejzávažnějších environmentálních charakteristik dotčeného území

C.I.1 Ovzduší

C.I.1.1 Klimatické poměry

Na území obce Vejprnice je podle portálu klimatickazmena.cz hodnota průměrné roční teploty vzduchu (za normálové období 1981-2010) v intervalu 8,1 - 9 °C a průměrný roční srážkový

úhrn v intervalu 501 - 550 mm. Podle Quittovy klimatické klasifikace (za období let 1961-2000) spadá celé katastrální území obce Vejprnice do mírně teplé klimatické oblasti **MT11**, která se vyznačuje prostředím teplým a mírně suchým. Léto je dlouhé, teplé a suché, přechodná období krátká, mírně teplá, zima krátká, teplá a suchá. Průměrný roční úhrn srážek se pohybuje kolem 500 – 550 mm, průměrné roční teploty jsou okolo 7- 8 °C. Počet dní se srážkami nad 1 mm je 90 - 100, počet jasných dnů je 40 - 50, počet zamračených dnů je 120 - 150 a počet.

Charakteristické klimatické hodnoty v zájmovém území jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 5 Základní klimatické charakteristiky v zájmovém území

Počet letních dnů	40 – 50
Počet dní s průměrnými teplotami nad 10 °C	140 – 160
Počet mrazových dnů	110 – 130
Počet ledových dnů	30 – 40
Průměrná teplota v lednu	-2 až -3 °C
Průměrná teplota v dubnu	7 – 8 °C
Průměrná teplota v červenci	17 – 18 °C
Průměrná teplota v říjnu	7 – 8 °C
Srážkový úhrn ve vegetačním období (mm)	350 – 400
Srážkový úhrn v zimním období (mm)	200 – 250
Počet dnů jasných	40 - 50

C.I.1.2. Kvalita ovzduší v širším území

Podrobné informace o kvalitě ovzduší v místě stavby jsou uvedeny v části C.2.1.

Průměrné roční imisní koncentrace u většiny sledovaných látek nedosahují příslušných imisních limitů a po většinu roku jsou pod jejich úrovní. Jistou výjimku představují koncentrace benzo[a]pyrenu. Ty v určitých lokalitách zájmového území, především v blízkosti komunikací a parkovišť, imisní limit stále překračují.

Krátkodobé imisní koncentrace u sledovaných látek nedosahují příslušných imisních limitů a po většinu roku jsou hluboko pod jejich úrovní. Jistou výjimku představují suspendované částice PM₁₀, u kterých se může imisní koncentrace krátkodobě přibližovat k 24-hodinovému imisnímu limitu.

C.I.2 Voda

Nejvýznamnějším vodním tokem procházejícím obcí je **Vejprnický potok**. Vejprnický potok pramení v severovýchodní části Radějovic ve výšce cca 405 m n. m. Teče převážně východním až severovýchodním směrem, teče Horními a Dolními Sekyřany do Přehýšovského rybníka. Dále pokračuje městem Nýřany a obcemi Tlučná a Vejprnice do Plzně. S řekou Mží stéká při severozápadním okraji Vnitřního města v Plzni v nadmořské výšce 305 m. Celková délka jeho toku je 21,6 km, plocha povodí 77,6 km² a průměrný roční průtok při ústí činí 0,17 m³/s.

Povodí Vejprnického potoka je úzké a dlouhé. Zhruba uprostřed toku se na Vejprnickém potoce nachází rozdělovací objekt, který umožňuje část vody převádět do sousedního Lučního potoka v povodí Radbuzy. Jedná se pouze o malé průtoky, velké vody nejsou tímto zařízením ovlivněny. Téměř veškerý povodňový průtok je tedy odváděn korytem Vejprnického

potoka. Vejprnický potok je stanoven **významným vodním tokem** podle vyhlášky č. 178/2012 Sb., kterou se stanoví seznam významných vodních toků a způsob provádění činností souvisejících se správou vodních toků.

Na území obce Vejprnice se nachází celkem **6 vodních nádrží**. Čtyři vodní díla leží v jihozápadním okraji katastru obce v povodí Lučního potoka a jedná se zejména o zatopené lomy a pískovny. V samotném intravilánu obce se nacházejí Sádky Vejprnice a **Pekelný rybník**.

Jižně od posuzované lokality se za korytem Vejprnického potoka nachází **Pekelný rybník** s plochou 1,8 ha. Název Pekelný nebo Pekelský vznikl dle legendy v době, kdy zde stával mlýn. Odtud se odráželo klapání mlýna od lesů a vznikl tak „strašidelný pekelský rámus“. Mlýn údajně vyhořel a už nebyl obnoven. Pekelný rybník je uměle vytvořeným přírodním mokřadem, biotopem a hlavně oázou pro mnoho druhů zvláště mezinárodně i všeobecně chráněných volně žijících živočichů. Jedná se o přirozenou vodní plochu s vyrovnanou rybí obsádkou, průzračně čistou vodou i v parném létě a lokalitu plnou nejrůznějších druhů vodních i zpěvných ptáků. Najdeme zde od ledňáčka, přes čírky, kopřivky, motáka pochopa, chrástala, slípku zelenonohou, slavíka modráčka, rákosníky, konipasý až po labutí pár s mláďaty. Dále zde žijí užovky, ještěrky a mnoho druhů žab. Jedná se o významný krajinný prvek dle zákona č. 114/1992 Sb.

Lokalita neleží v chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV). **Zájmové území se nenachází v záplavovém území ani v ochranném pásmu vodních zdrojů.**

C.I.3 Půda

Seznam pozemků dotčených stavbou a jejich výměry jsou uvedeny v části B.II.1. Hlavní pozemek určený pro výstavbu obchodního centra p.č.1204/1 v k.ú. Vejprnice [777552] je zařazen do ZPF jako orná půda.

Podle výpisu z katastru nemovitostí zasahuje do zájmového území na katastrálním území Vejprnice **BPEJ s kódem 4.22.42**, (dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany ze dne 22. 2. 2011). Jedná se o regozemě převážně na středních svazích s jižní expozicí (jihozápadní až jihovýchodní) a celkovým obsahem skeletu 10-25%. Půdy hluboké v mírně teplém, suchém klimatickém regionu a produkčně málo významné.

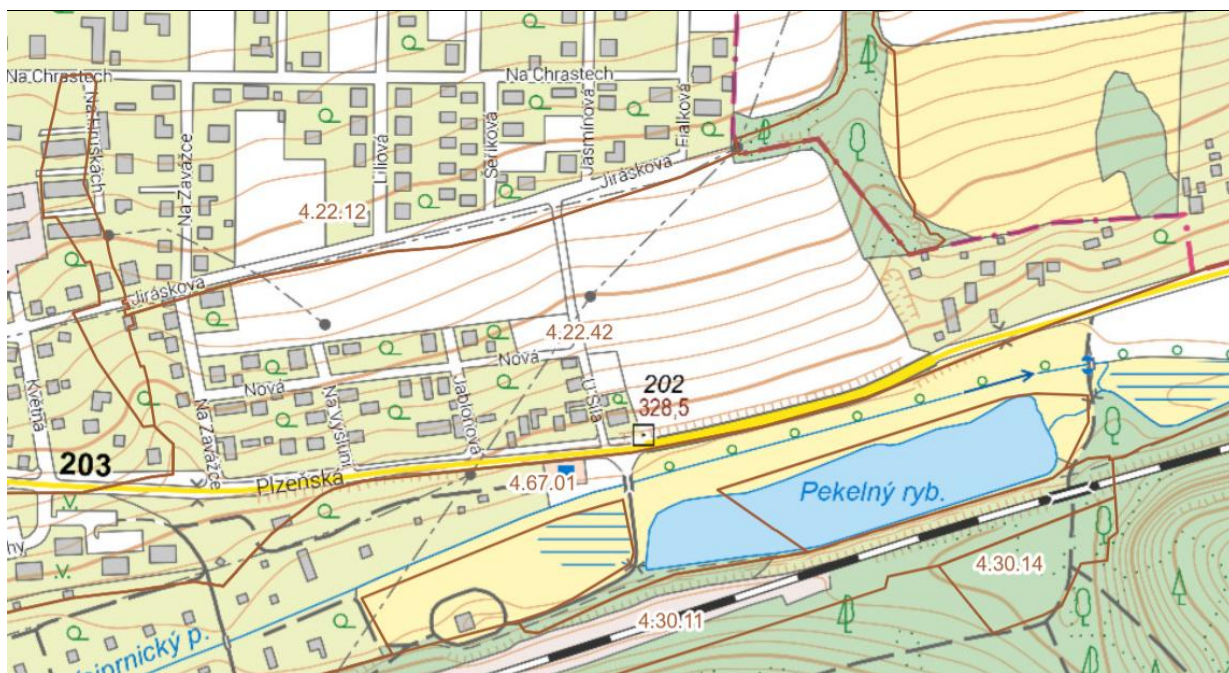
Uvedená BPEJ spadá do čtvrtého klimatického regionu, který zaujímá největší část Plzeňské pahorkatiny. Charakteristika přítomné BPEJ dle vyhlášky MZe č. 227/2018 Sb., o charakteristice bonitovaných půdně ekologických jednotek a postupu při jejich vedení a aktualizaci, je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 6 Základní charakteristika přítomné BPEJ

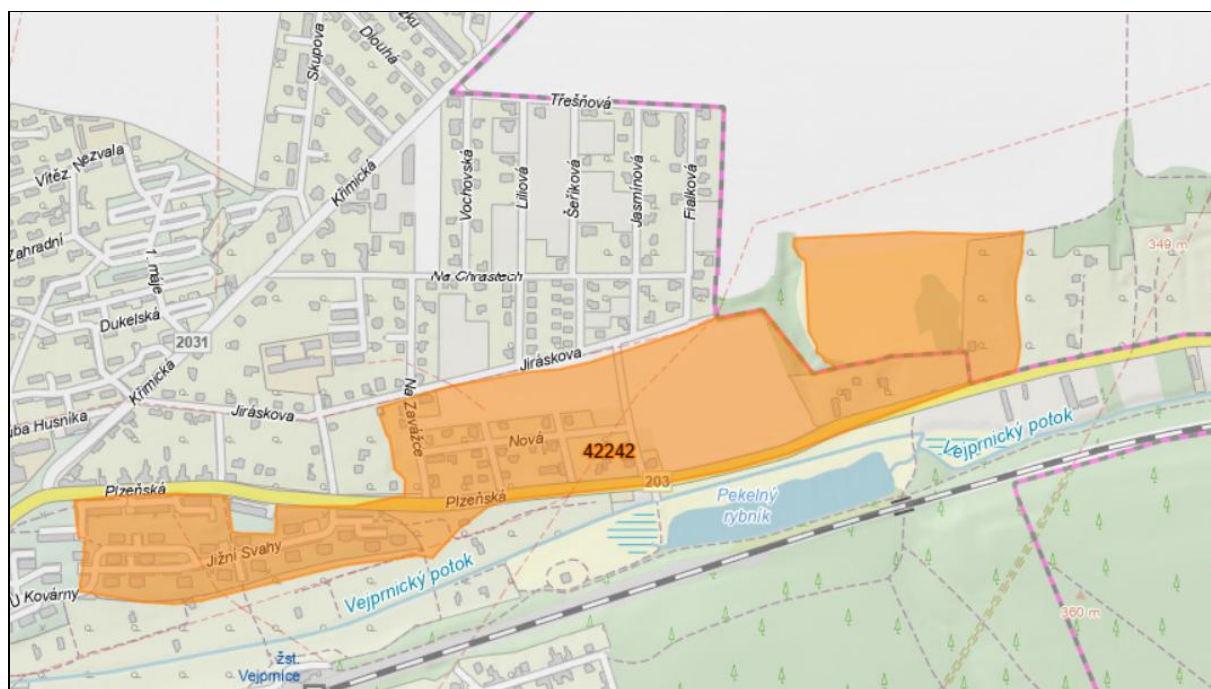
Kód BPEJ		4.22.42
Klimatický region:	4	Kód regionu „4“, region MT1: mírně teplý, suchý, suma teplot nad 10°C v intervalu 2400–2600, průměrná roční teplota 7–8,5 °C, průměrný roční úhrn srážek 450-550 mm, pravděpodobnost suchých vegetačních období 30–40 %, vláhová jistota 0–4.
Hlavní půdní jednotka:	22	Kambizem modální (Kam), kambizem psefitická (KAy), fluvizem modální (FLm), regozem modální (RGm), regozem dystická (RFd), regozem psefitická (RGy)
Sklonitost a expozice terénu:	4	Kód sklonitosti a expozice: střední sklon, sklon 7-12° Orientace ke světovým stranám: jih (jihozápad až jihovýchod)

Kód BPEJ	4.22.42	
Skeletovitost a hloubka půdy:	2	Slabě skeletovitá, s celkovým obsahem skeletu 10-25%. Půda hluboká, hloubka od 60 cm
Třída ochrany:	IV. třída ochrany	

Následující obrázky zobrazuje plochy jednotlivých BPEJ a tříd ochrany půdy v zájmovém území a jeho okolí (hranice BPEJ dle <http://www.spucr.cz/bpej/celostatni-databaze-bpej>).



Obrázek 5 Rozšíření BPEJ a jejich tříd ochrany v zájmovém území a jeho okolí



Obrázek 6 Průběh BPEJ 4.22.42 v zájmovém území a jeho okolí

C.1.4 Geofaktory životního prostředí

C.1.4.1 Geomorfologické poměry

Geomorfologicky náleží zájmové území do provincie *Česká vysočina*, do *Poberounské soustavy* a do podsoustavy *Plzeňská pahorkatina*. Území obce Vejprnice pak řadíme do celku *Plaská pahorkatina*, podcelku *Plzeňská kotlina* a do dvou okrsků. Většina území spadá do *Touškovské kotliny* (severozápadní, severní, východní a jihovýchodní část) a asi čtvrtina území spadá do *Nýřanské kotliny* (jihozápadní část).

Tabulka 7 Začlenění území dle geomorfologické mapy

Začlenění zájmového území dle geomorfologické mapy :	
Systém:	Hercynský systém
Subsystém:	Hercynská pohoří
Provincie:	Česká vysočina
Subprovincie:	Poberounská subprovincie
Oblast:	Plzeňská pahorkatina
Celek:	Plaská pahorkatina
Podcelek	Plzeňská kotlina
Okrsek	Touškovská kotlina, Nýřanská kotlina

Okrsek ***Touškovská kotlina*** leží v severní části *Plzeňské kotliny* a představuje nejnižší položenou část *Plzeňské kotliny*. Jedná se o strukturně denudační sníženinu s rozlohou 89,04 km², která je tvořená převážně karbonskými prachovci, jílovci, pískovci, arkózami a slepenci. Méně se zde vyskytují proterozoické břidlice, droby, metabazalty a v blízkosti říční sítě a jezer se nacházejí miocenní písky a jíly. Nejvyšším bodem jsou *Vlčí jámy* (404,8 m n. m.), významným bodem je Velká Homolka (371 m n. m.). Okrsek se nachází ve 3. vegetačním stupni, je nepatrně zalesněn. Ojedinelé smrkové, borové a dubové porosty jsou rozptýleny mezi rozlehlými bloky orné půdy. Obec Vejprnice se nachází v jihozápadní části této kotliny.

Nýřanská kotlina se nachází ve střední a západní části *Plzeňské kotliny*. Strukturně denudační sníženina, která leží na sever od údolí dolní Radbuzy má rozlohu 145,12 km². V geologickém podloží se nacházejí karbonské prachovce, jílovce, pískovce, arkózy, slepence a denudační zbytky miocenních štěrků, písků a jílu. Pahorkatinný povrch je skloněn od západu k východu s mírně ukloněnými svahy a relikty plošiných zarovnaných povrchů. Dále se v oblasti vyskytují široká údolí s říčními terasami a četné montánní antropogenní tvary (haldy, odvaly zaniklých uhelných dolů). Nejvyšším bodem je *Výběžek* (406,1 m n. m.). Kotlina se nachází ve 3. vegetačním stupni a je nepatrně zalesněna ve východní a západní části. Převážně borové monokultury a méně často smrkové monokultury s ojedinelou příměsí dubu a břízy jsou rozptýleny do několika malých komplexů. Převládá zde orná půda. Obec Vejprnice se nachází v severovýchodní části *Nýřanské kotliny*.

C.1.4.2 Geologické poměry

Z regionálně geologického hlediska se zájmové území nachází v prostoru plzeňské permokarbonské pánve. Horninové podloží je zde budováno horninami svrchního karbonu, týneckým souvrstvím. Jedná se o střídající se polohy pestrobarevných pískovců, arkózovitých pískovců, slepenců, jílovců a prachovců.

Kvartérní pokryv je zastoupen svahovými sedimenty – jíly a písčité jíly. Místy se vyskytují denudační zbytky terciérních sedimentů – jílovité písky a štěrky. Mocnost kvartérních sedimentů a terciérních sedimentů na lokalitě je 3 – 6 m.

Provedené průzkumné práce

Geologický a hydrogeologický průzkum byl proveden v 07/2025 autorizovanou osobou Mgr. Václavem Rýdlem. Za účelem ověření geologických poměrů bylo na lokalitě vyhloubeno 11 ks jádrových vrtů do hloubky 4,0 – 12,0 m. Vrtů byly provedeny v prostoru budovy retail parku, sondy J-5 až J-7 v prostoru prodejny potravin a sondy J-8 až J-11 v prostoru parkoviště. Přehled realizovaných vrtů je uveden v tabulce x.

Tabulka 8 Vrtné práce v lokalitě Vejprnice – OC Vejprnice

Vrt	Hloubka (m p. t.)	Naražená hladina PV (m p. t.)	Ustálená hladina PV (m p. t.)
J-1	12,0	9,8	8,65
J-2	10,0	2,8	
J-3	12,0		
J-4	12,0	10,8	10,85
J-5	10,0	9,8	8,00
J-6	10,0		
J-7	10,0	9,0	7,91
J-8	6,0		
J-9	4,0		
J-10	4,0		
J-11	4,0		

Na základě vyhodnocení výsledků průzkumných prací lze na lokalitě vymezit následující geotechnické typy zemin GT-1 až GT-9. Zatřídění jednotlivých zemin dle ČSN 73 6133 bylo provedeno na základě zrnitostních rozborů a makroskopického posouzení vrtného jádra.

Geotechnický typ GT-1 humózní hlína (F1, F5 O)

Svrchní horizont humózní hlíny má převážně charakter hlíny se střední plasticitou, slabě organickou. Místy se vyskytuje hlína štěrkovitá, slabě humózní. Mocnost humózního horizontu na lokalitě kolísá v rozmezí 0,2 – 0,3 m.

Geotechnický typ GT-2 jíl (F6, F4)

Pod humózním horizontem se v celém zájmovém území vyskytuje vrstva jílu, Jíl má převážně charakter jílu slabě písčitého se střední nebo nízkou plasticitou (F6 CI, F6 CL). Jen ojediněle se vyskytuje jíl písčitý s vyšším obsahem písčité složky (F4 CS). Jíl má převážně tuhou, místy pevnou konzistenci.

Geotechnický typ GT-3 štěrk jílovitý (G5)

Štěrkovitá zemina byla zastižena ve střední části lokality. Obsahuje dobře opracované valouny štěrku o velikosti 5 – 10 cm. Jílovitá složka má tuhou konzistenci

Geotechnický typ GT-4 písek jílovitý (S5)

Jílovité písky na lokalitě mají tuhou konzistenci. Písek je jemnozrnný až hrubozrnný, často obsahují příměs drobného štěrku.

Geotechnický typ GT-5 eluvium pískovce (R6 / S3, S5)

Eluvium pískovce má převážně charakter písku slabě jílovitého (S3 S-F), jen místy až písku jílovitého (S5 SC). Písek je převážně středně až hrubě zrnitý.

Geotechnický typ GT-6 eluvium slepence (R6 / G3)

Eluvium slepence má charakter štěrku s příměsí jemnozrnné zeminy (G3 G-F). Eluvium obsahuje dobře opracované valounky křemene velikosti do 8 cm.

Geotechnický typ GT-7 eluvium jílovce – jíl (R6 / F6)

Eluvium jílovce má charakter jílu s nízkou plasticitou, konzistence je převážně pevná.

Geotechnický typ GT-8 zvětralý pískovec (R5)

Vrtnými pracemi byly pískovce rozvrtány na písek slabě jílovitý, který obsahuje pevnější zachovalé kousky pískovce rozlomitelné v ruce. Pískovce na lokalitě jsou převážně středně zrnité a obsahují příměs větších valounků křemene. Přejít mezi eluviem pískovce (GT-5) a zvětralým pískovcem (GT-8) je pozvolný a rozhraní bylo stanoveno podle odporu zemin a hornin při vrtání.

Geotechnický typ GT-9 zvětralý slepenec (R5)

Vrtnými pracemi byly slepence rozvrtány na štěrk s valouny do 10 cm a příměsí písku a jílu. Přejít mezi eluviem slepence (GT-6) a zvětralým slepencem (GT-9) je pozvolný a rozhraní bylo stanoveno podle odporu zemin a hornin při vrtání.

Závěr:

Geologické poměry zájmového území jsou značně proměnlivé ve vertikálním i horizontálním směru. V severní části lokality, kde bude situován objekt s obchody retail parku, se budou vyskytovat různorodé zeminy a horniny – zvětralé pískovce (GT-8), zvětralé slepence (GT-9), eluvium jílovců (GT-7) a eluvium pískovců (GT-5). V prostoru obchodu potravin, ve východní části lokality, se budou vyskytovat jílovité zeminy (GT-2). Pod nimi pak písek a štěrk jílovitý (GT-3 a GT-4) a hlouběji pak převážně eluvium jílovců (GT-7).

Hydrogeologie

Podle hydrogeologické rajonizace se zájmové území nachází v prostoru hydrogeologického rajonu č. 5110 – *Plzeňská pánev* a útvaru podzemních vod základní vrstvy č. 51100 – *Plzeňská pánev*.

Vlastní karbonskou výplň plzeňské pánve lze charakterizovat jako soubor nepravidelně se střídajících hornin propustných, omezeně propustných až nepropustných, který obsahuje celou řadu zvodněných obzorů, mezi nimiž zpravidla existuje hydraulická spojitost. Zvodněné polohy jsou vázány na pískovce a arkózy, přičemž puklinová propustnost silně převažuje nad průlinovou. Oběh podzemní vody je soustředěn zejména na tektonická pásma, zatímco zvodnění hornin v oblastech slabého tektonického porušení je velmi omezené.

V karbonských zvětralých horninách jsou vyvinuté plošně nesouvislé zavěšené zvodně, vázané na propustnější vrstvy s průlinovou propustností. Hladina svrchní zvodně byla zastižena v některých vrtech především v západní a východní části lokality, v hloubce 9,0 – 10,8 m p.t. Hladina podzemní vody je převážně mírně tlaková.

Hydrologické poměry

Zájmové území je odvodňováno k jihovýchodu, k Vejprnickému potoku, který protéká ve vzdálenosti cca 25 m od okraje zájmového pozemku. Lokalita je součástí povodí Vejprnického potoka, č. hydrologického pořadí 1-10-01-1950. Zájmový pozemek se nenachází v záplavovém území.

Na lokalitě je vyvinuto několik plošně nesouvislých obzorů podzemní vody, která je vázaná na propustnější polohy v propustnějších polohách zvětralých hornin. Hladina podzemní vody byla zastižena ve vrtech J-1, J-4, J-5 J-7 v hloubce 9,0 – 10,8 m p.t. (v úrovni 323,97 – 322,38 m

n.m.). Hladina podzemní vody je mírně tlaková. Hladina svrchní zvodně se nachází cca 4 – 5,6 m pod plánovanou úrovní upraveného terénu (328,05 m n.m.)

Podle provedeného laboratorního rozboru vzorku vody z vrtu J-5 je podzemní voda na lokalitě **slabě agresivní pro betonové konstrukce (XA1)** z důvodu mírně zvýšeného obsahu agresivního CO₂ (23,6 mg/l).

Vsakovací zkoušky

Za účelem ověření vsakovacích poměrů byly na lokalitě provedeny dvě úzkoporofilové sondy S-1 a S-2 do hloubky 2,0 m. Sondy byly situovány v jižní části zájmového území – viz situace v příloze 2. Do vyhloubených sond o průměru 70 mm a dočasně vystrojených perforovanou zárubnicí bylo jednorázově nalito cca 10 l vody a byl sledován pokles hladiny vody v sondě po dobu 1 hodiny.

V průběhu vsakovací zkoušky došlo k poklesu u sondy S-1 o 36 cm za 60 minut, u sondy S-2 k poklesu o 42 cm za 60 minut. Výsledky vsakovací zkoušky byly vyhodnoceny dle metodiky ČSN 75 9010 Vsakovací zařízení srážkových vod.

V prostoru sondy S-1 byla zjištěna hodnota koeficientu vsaku $k_v = 6,33 \cdot 10^{-7}$ m/s, v prostoru sondy S-2 pak byla zjištěna hodnota koeficientu vsaku $k_v = 7,66 \cdot 10^{-7}$ m/s.

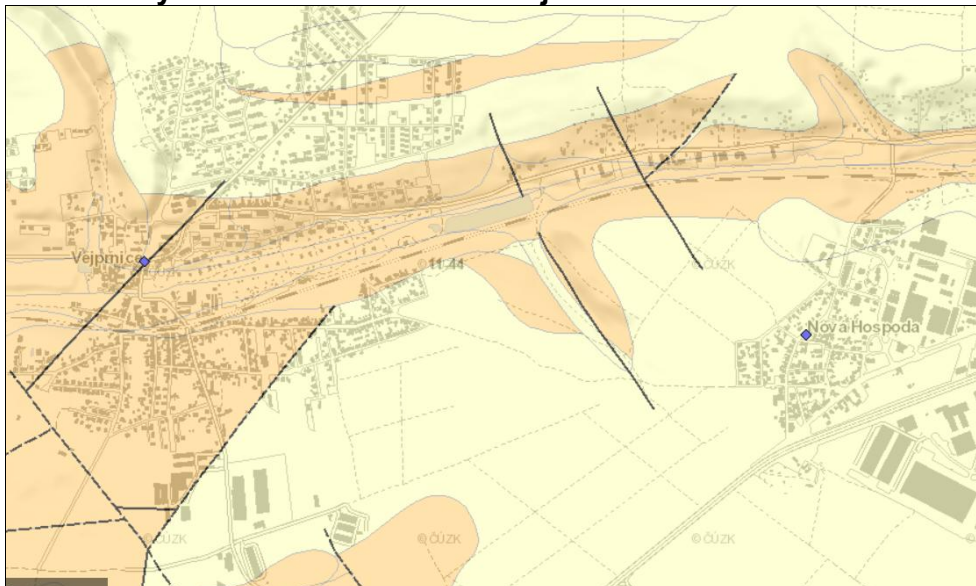
V obou případech se jedná o nízkou hodnot koeficientu vsaku, která odpovídá převážně jílovitému charakteru zastižených zemin. Jílovité zeminy se na lokalitě vyskytují do hloubky minimálně 4 m pod terénem.

Vzhledem k nízké propustnosti zemin není lokalita vhodná pro budování vsakovacích zařízení. S ohledem na zjištěné geologické a hydrogeologické poměry lokality doporučuji srážkové vody ze střech objektů a zpevněných ploch odvádět mimo lokalitu, případně částečně zachycovat a využívat pro zálivku travnatých ploch.

C.1.4.4 Radonová zátěž

Dle údajů z informačního systému České geologické služby se zájmové území nachází v zóně označené oranžovou barvou, tedy v pásmu se středním radonovým indexem.

Obrázek 7 Radonový index a tektonické linie zájmového území



Zdroj: ČGÚ – Komplexní radonová informace

Rovněž podle provedeného radonového průzkumu provedeného Mgr. Václavem Rýdlem (07/2025) na pozemcích v místech umístění haly bude podloží předmětné lokality zařazeno **do kategorie se střední plynopropustností** a je zařazeno do kategorie se **středním radonovým**

indexem. V rámci zpracování projektové dokumentace budou řešena technická opatření pro snížení průniku radonu z podloží.

V odebraných vzorcích půdního vzduchu byly zjištěny hodnoty objemové aktivity radonu (OAR) 20 – 66 kBq/m³. **Hodnota třetího kvartilu** změřených 60 ks objemových aktivit radonu na stavebním pozemku činí **47 kBq/m³**.

Plynopropustnost zemin vyskytujících se na stavebním pozemku byla na základě granulometrického složení a provedeným měřením vyhodnocena jako střední. Podle závazné metodiky Státního úřadu pro jadernou bezpečnost byl na základě provedených měření a posouzení plynopropustnosti **vyhodnocen radonový index pozemku jako střední**. Podle atomového zákona č. 263/2016 Sb. a podle platné vyhlášky č. 422/2016 Sb. o radiační ochraně **je proto nutné provádět ochranná opatření** proti pronikání radonu do objektů.

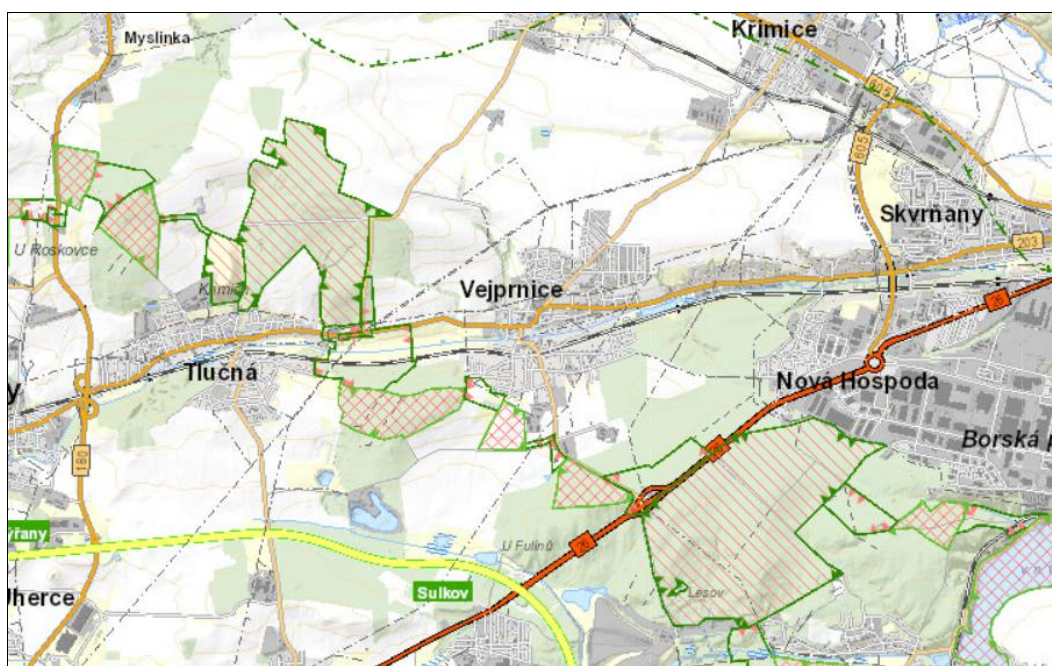
C.1.4.5 Seismicita a geodynamické jevy

Dle ČSN 73 0036 spadá území do oblasti s intenzitou zemětřesení nižší než limitních 6° M.C.S. stupnice, což je hodnota, při níž není třeba zajišťovat proti zemětřesným účinkům.

C.1.5 Územní systém ekologické stability, VKP a krajinný ráz

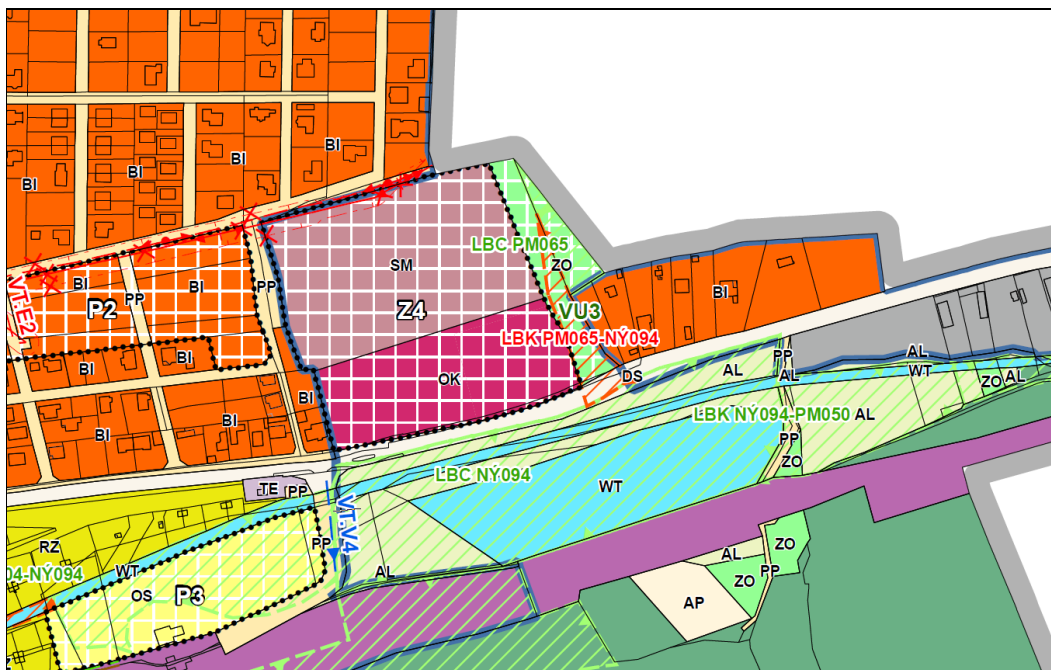
C.1.5.1 Regionální a lokální územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability (ÚSES), dle zákona 114/1992 Sb. v platném znění, v krajině tvoří soubor funkčně propojených ekosystémů, resp. ekologicky stabilnějších přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu.



Obrázek 8 Regionální ÚSES v okolí zájmového území

Zájmové území do těchto regionálních center nezasahuje. Lokální systém ekologické stability je navržen ve východní části pozemku Územním plánem obce Vejpřnice. Zde je definováno lokální biocentrum LBC PM065 a lokální biokoridor LBK PM065-NÝ094.



Obrázek 9 Lokální ÚSES v okolí zájmového území

C.1.5.2 Významné krajinné prvky

Zájmové území nezasahuje do žádného zvláště chráněného území ve smyslu § 14, odst. (2) zákona ČNR č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění. Na zájmovém území určeném pro výstavbu se nenacházejí významné krajinné prvky (VKP) ve smyslu ustanovení § 3 a § 6, zákona č. 114/1992 Sb. Nejbližším přirozeným chráněným prvkem je Pekelný rybník nacházející se cca 100 m jižním směrem za korytem Veprnického potoka.

C.1.5.3 Krajinný ráz

Lokalita se nachází při úpatí svahu nad nivou Veprnického potoka. Terén je mírně svažité se sklonem k jihovýchodu. Nadmořská výška pozemku v prostoru plánované výstavby se pohybuje v rozmezí cca 328 – 335 m n. m. Území navrhované pro vybudování záměru **Obchodní centrum Veprnice** je součástí zemědělského půdního fondu a je (zejména v severní části) stále využíváno jako pole.

Současná krajina je značně přeměněná lidskou činností, původní středověké zemědělské zázemí města Plzně (vsi a dvory) bylo zásadně přeměněno industrializačním vlivem blízké plzeňské aglomerace. V obci Veprnice je charakter osídlení typicky venkovský, pouze s ojedinělými městskými prvky.

C.1.6 Fauna a flóra

C.1.6.1 Fauna

V území lze očekávat výskyt živočichů charakteristických pro kultury zemědělsky obdělávaných pozemků. Zvláště chráněné druhy živočichů uvedené v přílohách vyhlášky MŽP ČR č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, nejsou v zájmovém území a jeho bezprostředním okolí evidovány. Výskyt živočichů na zájmovém území je výrazně ovlivňován a omezován otevřenou plochou zemědělsky obdělávané krajiny a hlukem z dopravy.

C.1.6.2 Flóra

Posuzované území je v současné době prakticky bez stromové a keřové vegetace. Je zemědělsky obděláváno. Zvláště chráněné druhy rostlin uvedené v přílohách vyhlášky MŽP ČR č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, nejsou v zájmovém území a jeho bezprostředním okolí evidovány. Veškerá plocha záboru leží na orné půdě, která je zemědělsky využívána, tedy biologicky ochuzená. V severní části pozemku byl proveden výsev obilí (Pšenice setá - *Triticum aestivum*)

V místě budoucí stavby, tedy v jižní části pozemku, byl v době prováděného průzkumu (7.7.2026) zjištěn ruderalní porost zastoupený běžnými druhy travin a polních rostlin. Zjištěny byly dále uvedené druhy:

Řebříček obecný *Achillea millefolium*
Vratič obecný *Tanacetum vulgare* L.
Šťovík kadeřavý *Rumex crispus* L.
Pcháč oset *Cirsium arvense*
Pcháč obecný *Cirsium vulgare*
Ostružiník ježiník *Rubus caesius* L.
Chřpa modrá *Centauera cyanus* L.
Křen selský *Armoracia rusticana*
Smetanka lékařská *Taraxacum campylodes*
Chundelka metlice *Apera spica-venti*
Mák vlčí *Papaver rhoeas* L.
Rmen rolní *Anthermis arvensis*

Nebyl zaznamenán výskyt ZCHD rostlin ani cenných přírodě blízkých stanovišť.

V současné době (ke dni 20.8.2026) je obilí sklizeno a celá plocha jižní části pozemku posekána a zbavena veškerého porostu.

C.1.7 Chráněné oblasti

Z hlediska ochrany přírody (zákon ČNR č. 114/1992 Sb.) se v ploše navrhovaného záměru ani v nejbližším okolí nenacházejí žádná zvláště chráněná území ani registrované významné krajinné prvky. Stavba nezasahuje významné krajinné prvky ze zákona.

C.1.7.1 Chráněná území, přírodní parky a NATURA 2000

Dle vyjádření Krajského úřadu Plzeňského kraje (viz příloha v části H č.2), odboru životního prostředí, nemůže mít realizace záměru Obchodní centrum Vejprnice významný vliv na Evropsky významné lokality (Natura 2000) ani ptačí oblasti.

Nejbližší Evropsky významnou lokalitou je lokalita CZ0323159 Plzeň – Zábělá, rozloha: 116.5565 ha, biogeografická oblast kontinentální, nadmořská výška: 300 – 350 m n. m. Přírodní komplex se nachází v úseku mezi obcemi Bukovec a Druztová, cca 2 km od Plzně při obou březích řeky Berounky. Základní charakteristika: Lokalita se skládá ze dvou lesních komplexů tvořených porosty doubrav a dubohabřin nad kaňonovitým údolím řeky Berounky.

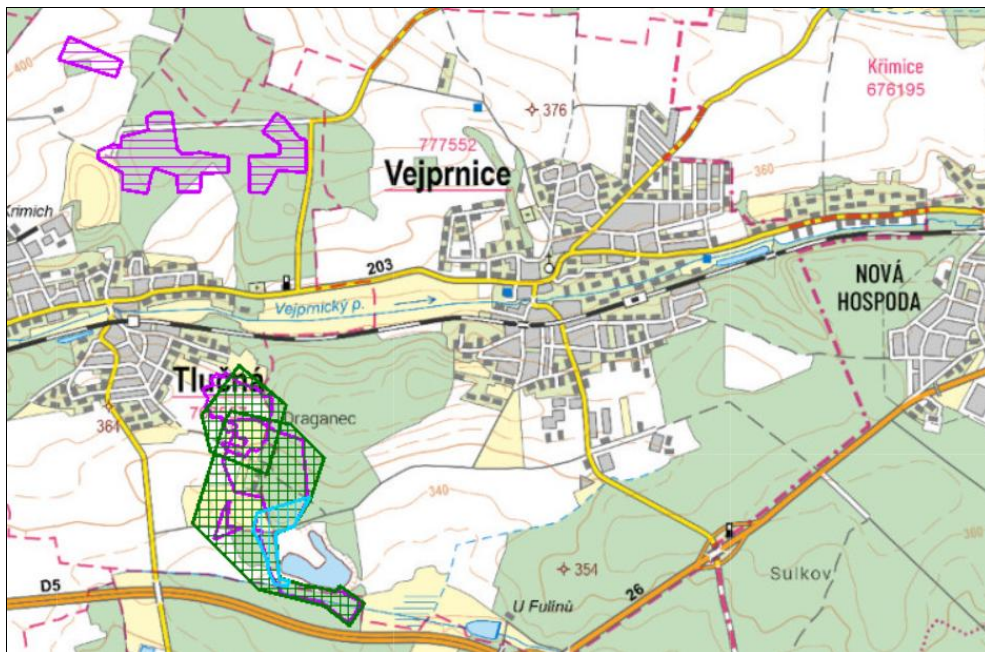
Další lokalitou zařazenou mezi EVL je CZ0323646 Stříbro – štoly Dlouhý tah, rozloha: 0.0398 ha, biogeografická oblast kontinentální, nadmořská výška: 353 – 353 m n. m. Štola se nachází na pravém břehu řeky Mže nad jezem pod městem Stříbro, cca 1 km po proudu od lávky pro pěší. Jedná se o štoly v proterozoických břidlicích se žilami křemene a rud, dlouhou několik kilometrů o více patrech a několika prostorných sálech, protékanou trvale vodou.

V Plzeňském kraji se nenachází žádná vyhlášená Ptačí oblast.

C.1.8 Oblasti surovinových zdrojů a jiných přírodních bohatství

C.1.8.1 Ložiska nerostných surovin

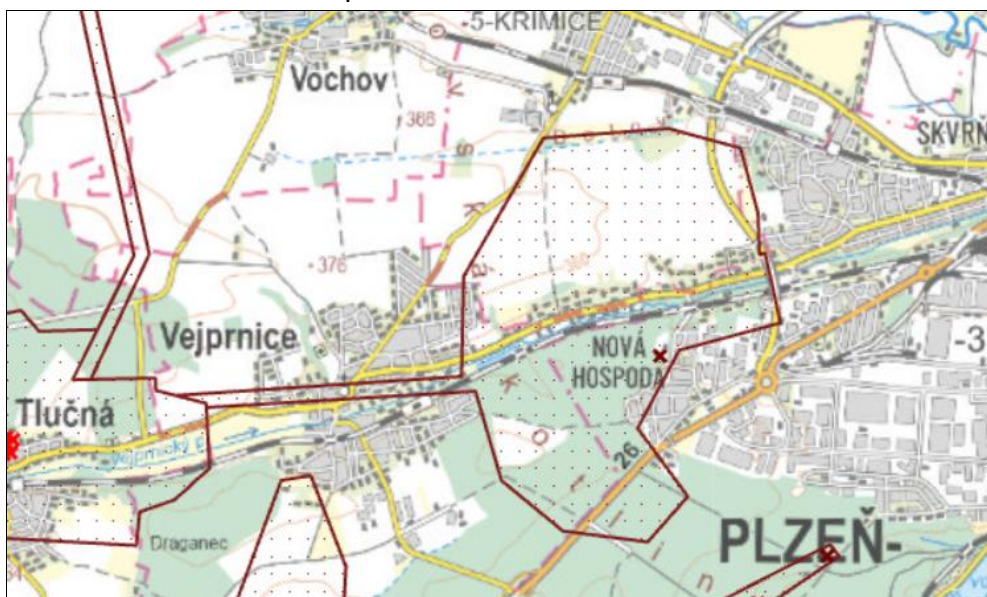
Ložiska nerostných surovin se dle informací ze Surovinového informačního systému (SurlS) v zájmovém území nenacházejí. Nejbližšími registrovanými ložisky jsou žáruvzdorné keramické jíly (kaolinit) Tlučná – sever, č.324750002 a 300660100, a dále štěrkopísky v lokalitě Tlučná č. 300660001.



Obrázek 10 Mapa ložisek nerostných surovin v okolí obce Vejprnice

C.1.8.2 Poddolovaná území a staré ekologické zátěže

Podle registru Geofondu se v zájmovém území nachází **Poddolované území Vejprnice**, kdy v okolí probíhala těžba černého uhlí, která byla ukončena před rokem 1945. Nejbližší staré důlní dílo se nachází v lokalitě Nová Hospoda.



Obrázek 11 Mapa poddolovaných území v okolí obce Vejprnice

Staré ekologické zátěže či kontaminovaná místa nebyly v území zjištěny.

C.1.9 Archeologická naleziště

Archeologické památky ani archeologická naleziště zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek se na posuzovaném území nenacházejí. Nejbližší evidovanou lokalitou je mohylové pohřebiště Nová Hospoda a dále Tvrziště v obci Tlučná.

Přesto je z hlediska archeologického nutno upozornit na povinnost investora respektovat požadavky památkové péče z hlediska archeologických výzkumů a nálezů (zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v platném znění, § 21 a § 22 a vyhlášky č. 66/1988 Sb.).

V případě, že archeologický nález bude učiněn v souvislosti s přípravou nebo prováděním stavby, platí úprava uvedená ve stavebním zákoně (z. č. 183/2006 Sb.), který v § 176 odst. 1 stanoví, že pokud dojde při postupu podle tohoto zákona nebo v souvislosti s tím k nepředvídaným nálezům kulturně cenných předmětů, detailů stavby nebo chráněných částí přírody anebo k archeologickým nálezům, je stavebník povinen neprodleně oznámit nález stavebnímu úřadu a orgánu státní památkové péče nebo orgánu ochrany přírody a zároveň učinit opatření nezbytná k tomu, aby nález nebyl poškozen nebo zničen, a práce v místě nálezu přerušit.

C.2 Stručná charakteristika stavu složek životního prostředí v dotčeném území, které budou pravděpodobně významně ovlivněny

C.2.1 Ovzduší v dotčeném území

Areál Obchodní centrum Vejprnice se nachází ve východní části obce Vejprnice, podél ulice Plzeňská, komunikace č. II/203. Zájmové území se rozprostírá v mírně zvlněném údolí Vejprnického potoka. Svahy tohoto údolí podmiňují, především v podzimním a jarním období v ranních hodinách, vznik lokální teplotní inverze, která brání vertikálnímu promíchávání vzduchu. V této oblasti, za těchto situací, lze očekávat podmínky pro krátkodobé vyšší imisní koncentrace znečišťujících látek. Především z místních emisních zdrojů.

V zájmové oblasti ani v nejbližším okolí nejsou a ani v minulosti nebyla prováděna pravidelná imisní měření základních znečišťujících látek, jejichž výsledky by byly ukládány v celorepublikové databázi ISKO.

Nejbliže k zájmové oblasti byla do června roku 1991 umístěna manuální měřicí stanice PKRI-Křimice. Tato cca 3 km vzdálená stanice, provozovaná Výzkumným ústavem rostlinné výroby, měřila pouze oxid siřičitý SO₂.

Do května 2017 byly nejbliže k zájmovému okolí provozovány měřicí stanice PPLS-Plzeň-Skvřňany a PLL-Plzeň-Bory. Tyto cca 4 km vzdálené automatické stanice, v majetku města Plzně a provozované Českým hydrometeorologickým ústavem, měřily oxid siřičitý SO₂, oxidy dusíku NO, NO₂, NO_x a suspendované částice PM₁₀, PM_{2,5} a PM₁. Stanice PLL-Plzeň-Bory byla navíc doplněna o měření oxidu uhelnatého CO a troposférického ozónu O₃.

V současné době je blíže k zájmovému území stanice PPLE-Plzeň-střed. Tato cca 7,5 km vzdálená automatická stanice, v majetku města Plzně a provozovaná Českým hydrometeorologickým ústavem, měří oxid siřičitý SO₂, oxidy dusíku NO, NO₂, NO_x a suspendované částice PM₁₀, PM_{2,5} a PM₁.

Měřicí stanice na území města Plzně charakterizují především své přilehlé okolí s imisně odlišným charakterem, než je v zájmovém území a proto hodnoty z těchto stanic nelze obecně použít k popisu zájmového území.

Odborný odhad

Stávající imisní koncentrace vybraných základních znečišťujících látek ve sledovaném území byla stanovena odborným odhadem, který vychází z částečné znalosti provozu zdrojů emisí, požadových imisních koncentrací měřených na území České republiky a atmosférických podmínek v zájmové oblasti. Dále se odborný odhad opírá o výsledky modelu 5letého klouzavého ročního průměru na území České republiky pro roky 2015 až 2019.

Tabulka 9 Hodnoty 5letých klouzavých průměrů konc. základních látek v zájmovém území

Koncentrace [$\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$]								[$\text{ng}\cdot\text{m}^{-3}$]
NO ₂ -rok	NO _x -rok	SO ₂ -rok*	SO ₂ -24h	PM ₁₀ -rok	PM ₁₀ -24h**	PM _{2.5} -rok	BZN-rok	B[a]P-rok
11,1	14,9	4,0	12,5	20,0	36,0	14,7	0,9	0,8
14,7	21,0	4,5	14,6	20,6	36,9	15,6	1,0	1,1

* - 4. nejvyšší 24hodinová koncentrace

** - 36. nejvyšší 24hodinová koncentrace

V zájmové oblasti se za posledních deset let znečištění ovzduší prakticky neměnilo. Výraznější pokles byl, jako na celém území České republiky, zaznamenán v devadesátých letech minulého století u oxidu siřičitého SO₂ a částečně i u suspendovaných částic PM₁₀. Zejména vlivem odsíření velkých zdrojů emisí a převodu řady středních a malých zdrojů emisí (lokálního vytápění) z tuhých paliv na plyn. Znečištění ovzduší oxidy dusíku NO, NO₂ a NO_x se v současnosti prakticky nemění. Mírný nárůst oxidů dusíku NO_x, který byl zapříčiněn vyšší intenzitou automobilové dopravy především na komunikacích II/203, I/26 a D5, byl na druhé straně tlumen zlepšením emisních faktorů u nových automobilů.

Průměrné roční koncentrace oxidu dusičitého NO₂ se ve sledovaném území pohybují mezi 10 ÷ 15 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$, přičemž vyšší koncentrace jsou dosahovány v bezprostřední blízkosti hlavních komunikací. Maximální krátkodobé koncentrace v bezprostřední blízkosti významných komunikací a při nepříznivých rozptylových podmínkách mohou dosahovat hodnoty 50 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$. Průměrné roční koncentrace oxidů dusíku NO_x se ve sledovaném území pohybují mezi 12 ÷ 25 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$, přičemž vyšší koncentrace jsou dosahovány v bezprostřední blízkosti hlavních komunikací.

Průměrné roční koncentrace oxidu siřičitého SO₂ se ve sledovaném území pohybují mezi 4 ÷ 6 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$, přičemž vyšší koncentrace jsou dosahovány v blízkosti spalovacích zdrojů na tuhá paliva zejména v zimním období. Maximální denní koncentrace v zimním období a při nepříznivých rozptylových podmínkách mohou dosahovat až 15 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$.

Průměrné roční koncentrace oxidu uhelnatého CO se ve sledovaném území pohybují mezi 300 ÷ 400 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$, přičemž vyšší koncentrace jsou dosahovány v blízkosti zdrojů na tuhá paliva zejména v zimním období a v blízkosti komunikací. Maximální osmihodinové koncentrace v zimním období a při nepříznivých rozptylových podmínkách mohou dosahovat až 800 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$.

Průměrné roční koncentrace suspendovaných částic PM₁₀ se ve sledovaném území pohybují mezi 20 ÷ 25 $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$, přičemž vyšší koncentrace jsou dosahovány v okolí emisních zdrojů prašnosti a v bezprostřední blízkosti komunikací a průmyslových areálů, kde značnou roli

sehrává i sekundární prašnost. Maximální denní koncentrace, zejména v lokalitách v blízkosti hlavních komunikací a průmyslových areálů, mohou u suspendovaných částic dosahovat až $40 \mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$.

Průměrné roční koncentrace suspendovaných částic $\text{PM}_{2,5}$ se ve sledovaném území pohybují mezi $12 \div 18 \mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$, přičemž vyšší koncentrace jsou dosahovány v okolí emisních zdrojů prašnosti a v bezprostřední blízkosti komunikací a průmyslových areálů, kde značnou roli sehrává i sekundární prašnost.

Těkavé organické látky VOC v současné době nemají, kromě benzenu, stanoveny imisní limity. Průměrné roční koncentrace benzenu ve sledovaném území lze očekávat mezi $0,8$ až $2 \mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$, přičemž vyšší koncentrace, až $10 \mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$, jsou dosahovány v bezprostřední blízkosti čerpacích stanic a v okolí průmyslové výroby. Zde mohou být krátkodobě koncentrace v řádu desítek $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$.

Průměrné roční koncentrace organických látek vyjádřených jako celkový organický uhlík TOC se ve sledovaném území pohybují mezi $2 \div 3 \mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$, přičemž vyšší koncentrace jsou dosahovány v bezprostřední blízkosti komunikací, čerpacích stanic a průmyslových areálů. Maximální denní koncentrace při nepříznivých rozptylových podmínkách mohou dosahovat desítek $\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}$.

Průměrné roční koncentrace benzo[a]pyrenu B[a]P se ve sledovaném území pohybují mezi $0,6 \div 1,2 \text{ ng}\cdot\text{m}^{-3}$, přičemž vyšší koncentrace jsou dosahovány v okolí lokálních zdrojů na tuhá paliva zejména v zimním období a především v blízkosti komunikací a průmyslových areálů.

Celkové hodnocení:

Průměrné roční imisní koncentrace u většiny sledovaných látek nedosahují příslušných imisních limitů a po většinu roku jsou pod jejich úrovní. Jistou výjimku představují koncentrace benzo[a]pyrenu. Ty v určitých lokalitách zájmového území, především v blízkosti komunikací a parkovišť, imisní limit stále překračují.

Krátkodobé imisní koncentrace u sledovaných látek nedosahují příslušných imisních limitů a po většinu roku jsou hluboko pod jejich úrovní. Jistou výjimku představují suspendované částice PM_{10} , u kterých se může imisní koncentrace krátkodobě přibližovat k 24-hodinovému imisnímu limitu.

Tabulka 10 Imisní limity pro ochranu zdraví lidí pro rok 2026

Znečišťující látka	Časový interval průměrování	Označení	Imisní limit $[\mu\text{g}\cdot\text{m}^{-3}]$ /maximální počet překročení za rok
Oxid siřičitý SO_2	24 hodin	IH24h	125 / 3
	1 hodina	IH1h	350 / 24
Suspendované částice PM_{10}	kalendářní rok	IHr	40
	24 hodin	IH24h	50 / 35
Suspendované částice $\text{PM}_{2,5}$	kalendářní rok	IHr	20
Oxid dusičitý NO_2	kalendářní rok	IHr	40
	1 hodina	IH1h	200 / 18
Olovo Pb	kalendářní rok	IHr	0,5

Oxid uhelnatý CO	Maximální denní osmihodinový klouzavý průměr	IH8h	10 000
Benzen C ₆ H ₆	kalendářní rok	IHr	5
Kadmium Cd ²⁾	kalendářní rok	IHr	0,005
Arsen As ²⁾	kalendářní rok	IHr	0,006
Nikl Ni ²⁾	kalendářní rok	IHr	0,020
Benzo[a]pyren ^{1) 2)}	kalendářní rok	IHr	0,001
Troposférický ozón O ₃	Maximální denní osmihodinový klouzavý průměr	IH8h	120

Vysvětlivky:

1) Polycyklické aromatické uhlovodíky vyjádřené jako benzo[a]pyren; 2) Cílový imisní limit

C.2.2. Dopravní a hluková zátěž v dotčeném území

C.2.2.1 Doprava v dotčeném území

Dle sčítání dopravy ŘSD v roce 2020 ve sčítacím úseku 3-1789 (Hranice okresu Plzeň-město – zaústění silnice II/180, stanoviště sčítače Plzeň, ul. Vejprnická, zastávka MHD) zjištěn průjezd počtu vozidel uvedených v následujícím pentlogramu:

Sčítání dopravy 2020 (sč.úsek: 3-1789)

... význam zkratk

Roční průměr denních intenzit dopravy		LN	SN	SNP	TN	TNP	NSN	A	AK	TR	TRP	TV	O	M	SV		
RPDI - všechny dny	voz/den	478	83	3	47	5	21	60	3	3	2	705	6 006	30	6 741		
		LN	SN	SNP	TN	TNP	NSN	A	AK	TR	TRP	TV	O	M	SV		
RPDI - pracovní den (Po-Pá)	voz/den	575	106	4	60	7	28	78	4	4	3	869	6 537	32	7 438		
RPDI - volné dny (mimo svátky)	voz/den	235	27	1	15	1	4	15	1	1	1	301	4 679	26	5 006		
Hodinová intenzita dopravy													TV	SV			
Padesátirázová intenzita dopravy	voz/h												84	802			
Špičková hodinová intenzita dopravy	voz/h												80	762			
Těžká nákladní vozidla - TNV															TNV		
Hodnota TNV	voz/den														297		
Intenzita dopravy pro hlukové a emisní výpočty		dle CNOSSOS-EU	I1	I2	I3	I4	Celkem	dle Manuálu 2020		OAL	NAL	NS	Celkem				
Roční průměr intenzit, den (06-18)	voz/den	Vysvětlení viz Podrobné výsledky	4 982	273	81	24	5 360	Vysvětlení viz Podrobné výsledky		5 005	324	28	5 357				
Roční průměr intenzit, večer (18-22)	voz/den		912	27	8	4	951			917	33	3	953				
Roční průměr intenzit, noc (22-06)	voz/den		399	22	7	2	430			401	27	3	431				
Emise												OA	LNA	TNA	NS	BUS	Celkem
Roční špičková hodinová intenzita dopravy	voz/h											827	65	18	4	9	923
Koeficienty nerovnoměrnosti dopravy													alfa	beta	gamma	PS	
Koeficient nerovnoměrnosti dopravy	-												0.68	0.99	0.69	51.49	
Intenzita cyklistické dopravy															C		
Cyklistická doprava	cyklo/den														38		

Tabulka 11 Intenzita dopravy v ulici Plzeňská – sčítání dopravy ŘSD 2020

V roce 2020 celkový evidovaný počet vozidel za den představoval **6 741** ks. V tom bylo zahrnuto **6 006** osobních vozidel, 30 motocyklů a **705** těžkých vozidel. Těžká vozidla zahrnují 478 ks lehkých nákladních vozidel nad 3,5 t, 86 středních NA (z toho 3 s přívěsem), 52 těžkých NA (z toho 5 s přívěsem), 21 kamionů (nákladní návěsové soupravy), 63 autobusů a 5 traktorů.

Dle předběžných údajů ze sčítání dopravy ŘSD (data z roku 2025) byl ve sčítacím úseku 3-1789 zjištěn průjezd celkem **12 835** projíždějících vozidel za den, z toho **11 463** osobní vozidla, **617** dodávky do 3,5 t, **629** těžká vozidla (z toho 110 autobusy, 82 kamiony, 158 lehká nákladní vozidla nad 3,5 t, 64 těžká nákladní vozidla), **126** Motocykly.

Nová zveřejněná data uvádějí hodnoty zejména u osobních vozidel prakticky dvojnásobné (z hodnoty 6006 vozidel na 11 463). To je ale v průběhu 5ti let vysoce nepravděpodobné.

Zpracovatel hlukové studie provedl krátkodobé sčítání dopravy v místě budoucí stavby. Z jeho výsledků je patrné, že dopravní frekvence odpovídá spíše nižším hodnotám. Proto byly do výpočtu hlukové zátěže zahrnuty oficiální výsledky sčítání dopravy v roce 2020 s použitím koeficientu navýšení dopravy programem Hluk+, který hodnoty upravuje na rok 2026.

Další kontrolní sčítání vozidel bylo provedeno zpracovatelem oznámení dne 20.8.2026 v době dopravní špičky, tj. od 14:00 do 15:00 hodin. Za tuto dobu byl zjištěn průjezd 606 osobních vozidel, 15 dodávek, 10 autobusů, 1 LNA, 1 TNA a 10 motocyklů. Celkem projelo sledovaným úsekem (Vejprnice, ulice Plzeňská, v místě odbočky k Pekelnému rybníku) 643 vozidel. Sledování bylo provedeno v srpnu, tedy v době prázdnin, ale v době předpokládané vysoké frekvence pohybu vozidel na komunikaci. Při uvažování celkem 4 špičkových hodin za den bude odprava ve zbývajícím čase podstatně nižší a v noční době minimální. Proto se lze přiklonit k úvaze, že za reprezentativní výsledky sčítání dopravy lze považovat oficiální sčítání dopravy ŘSD z roku 2020.

C.2.2.2. Hluková zátěž

Stávající hluková zátěž zájmového území je dána především automobilovou dopravou na blízké silnici II/203 (Plzeň – Tlučná – Nýřany). Dalšími zdroji hluku jsou vzduchotechnické jednotky z provozu průmyslových objektů.

Nejbližší hlukově chráněný venkovní prostor staveb a chráněný venkovní prostor se nachází podél komunikace Plzeňská (zástavba rodinných domů).

D. ÚDAJE O VLIVECH ZÁMĚRU NA OBYVATELSTVO A NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Jako nejvýznamnější vliv stavby a provozu nového areálu „**Obchodní centrum Vejprnice**“ byla vyhodnocena hluková zátěž a emise způsobené provozem areálu, zejména osobní dopravou zákazníků a nákladními vozy zajišťujícími přepravu zboží. Významně se může rovněž projevit hluk ze vzduchotechniky zajišťující vytápění a chlazení objektů. Dalším dotčeným vlivem je požadavek na odnětí cca 1,5 ha orné půdy ze zemědělského půdního fondu. Další vlivy na prostředí budou víceméně subjektivního charakteru, tedy zejména začlenění areálu do krajiny a možnost ovlivnění estetické hodnoty území. Ostatní vlivy budou vzhledem k charakteru činnosti méně podstatné.

D.1. Charakteristika možných vlivů a odhad jejich velikosti a významnosti (z hlediska pravděpodobnosti, doby trvání, frekvence a vratnosti)

D.1.1. Vlivy na ovzduší a klima

Vytápění objektů pro maloobchodní prodej bude zajištěno tepelnými čerpadly, klimatizačními jednotkami nebo elektřinou. Nebude instalován žádný stacionární zdroj znečišťování ovzduší. Zemní plyn není do areálu zaveden. V areálu nebude umístěna žádná výrobní technologie, která by představovala zdroj znečišťování ovzduší.

Zdrojem emisí bude doprava spojená s obsluhou obchodního centra, zejména pohyby osobních vozidel zákazníků. Obchodní centrum je navrženo podél stávající hlavní komunikace Plzeňská odbočkou ze silnice II/203. Uvažuje se, že většina zákazníků (až 75%) do areálu odbočí při jízdě po uvedené komunikaci a jen 25% zákazníků přijede záměrně za účelem nákupu odjinud. Proto ani navýšení dopravy v místě nebude zásadní. Emise osobních vozidel mají tendenci k postupnému snižování vlivem rozšíření počtu elektromobilů či vozidel s hybridním pohonem. Zásobování tvoří jednotky vozidel s převahou malých dodávek.

Vlivy nového areálu „Obchodní centrum Vejprnice“ na ovzduší nebudou významné.

Vlivy na klima

Záměr „Obchodní centrum Vejprnice“ bude realizován na území určeném k zastavění dle územního plánu Vejprnice. Celková plocha záboru představuje 1,6 ha. V rámci projektového řešení zastavění a rozčlenění ploch bude vyčleněno 1 500 m² na plochy zeleně a výsadbu dřevin. Pozemky určené pro realizaci záměru jsou dosud zemědělsky obdělávány. Oproti sezónně pěstovaným monokulturám budou v části území vybudovány plochy se stromovou výsadbou, což přispěje ke zlepšení klimatických podmínek v místě. Vzhledem k plošnému rozsahu stavby a jejího charakteru nelze očekávat vlivy na změny klimatu v širším území.

D.1.2. Vlivy na vodu

Nakládání s vodami bude zahrnovat dešťovou vodu a splaškovou vodu ze sociálních zařízení produkovanou zaměstnanci. V areálu bude zřízena oddílná kanalizace. Splaškové vody budou svedeny do jímky a následně budou čerpány do splaškové kanalizace zaústěné na ČOV města Plzně.

Dešťové vody budou v co největší míře zadrženy v místě vzniku. I když podmínky pro vsakování vody do podloží nejsou ideální, budou zřízeny vsakovací objekty, aby docházelo alespoň k částečnému vsaku. Na ploše parkoviště budou zřízeny průlehy zajišťující retenci vody v místě. Přebytek vody bude v případě větších srážek sveden (horskými vpustěmi) do Vejprnického potoka.

D.1.3. Vlivy na faunu a flóru

Z hlediska vlivů na živočichy a rostliny je nutno vycházet ze stávajících podmínek, kdy prakticky celé zájmové území je zemědělsky obdělávané. Tyto plochy neposkytují vyšším živočichům přirozené úkryty a podmínky ke hnízdění a neumožňují přirozený výskyt rostlin. Plocha je v současné době po zemědělské sklizni a zcela bez výskytu vyšších rostlin. Vlivy realizace stavby na faunu a flóru v posuzované lokalitě je obtížné hodnotit.

Po realizaci záměru bude zajištěna výsadba stromů a založeny travnaté plochy dle projektu sadové výsadby.

D.1.4. Vlivy na ekosystémy, ÚSES a VKP

Posuzované území zasahuje do lokálního územního systému ekologické stability (ÚSES). Ve východní části pozemku p.č. 1204/1 bude realizováno lokální biocentrum LBC PM065 a lokální biokoridor LBK PM065-NÝ094. Po jejich založení bude využito části skryté ornice z plochy budoucí stavby.

ÚSES na regionální úrovni nebude záměrem dotčen. Významné krajinné prvky rovněž nebudou realizací stavby dotčeny.

V areálu jsou plánována kompenzační opatření (výsadby stromů a založení travního porostu v prostoru parkoviště areálu), která zmírní dopady záměru na životní prostředí.

D.1.5. Vlivy na půdu, území a geologické podmínky

Pro realizaci stavby je nutné vyjmutí zemědělské půdy ze ZPF v celkové ploše **15 358,55 m²**. Podrobnější informace jsou uvedeny v části B.II.1.1. Záměr je umístěn na půdě zařazené do IV. třídy ochrany. Jedná se o velmi málo produkční půdy.

Vzhledem k tomu, že záměr je v souladu s platnými dokumenty územního plánování, je možné z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu záměr provést. Záměrem nebudou dotčeny produkčně a ekologicky nejhodnotnější půdy zařazené do I. nebo II. třídy ochrany. Z hlediska záboru půdy lze tedy považovat záměr za akceptovatelný. Využitelná vrstva ornice bude z pozemku skryta před zahájením skrývky v rámci přípravy staveniště.

V rámci předprojektových prací byl proveden pedologický průzkum (GeoVision, 08/2026). Pedologický průzkum stanovil vrstvu ornice určenou pro skrývku do hloubky **0,21 m**. Při ploše 15 359 m² plochy odnímané ze ZPF to činí **3 225 m³**, které bude třeba skrýt a hospodárně využít. Ornice je nižší kvality (třída ochrany IV), přesto bude využitelná zejména na samotném pozemku p.č. 1204/1 v k.ú. Vejprnice, který bude využit v souladu s územním plánem obce Vejprnice k několika účelům.

Stavba OC Vejprnice se nachází v zóně Z4, která je dle ÚP rozdělena na jižní část OK (Občanské vybavení komerční), kde se nachází převážná část stavby, dále na část SM (Plochy smíšené obytné městské), do které stavba z malé části zasahuje. Z východní strany pak navazuje lokální biokoridor LBK PM065-NÝ064, zeleň ochranná a izolační a lokální biocentrum LBC PM065. Severní část (SM) je určena k bytové výstavbě doplněné plochami zeleně a travnatými plochami v blízkosti bytových domů.

Realizace záměru „Obchodní centrum Vejprnice“ je připravena na rok 2027. Realizace bytové výstavby v severní části je podmíněna přeložkou sítě VN a napojením dalších inženýrských sítí do oblasti. S výstavbou je uvažováno v horizontu 3 – 5ti let.

Postup nakládání s ornici na jižní části pozemku 1204/1 dotýkající se stavby obchodního centra bude následující:

Začátek stavby je uvažován cca v 02/2027, kdy bude provedena skrývka ornice v celé ploše budoucí stavby. Skryto bude celkem **3 225 m³** ornice.

Část ornice bude využita pro vytvoření lokálního ÚSES v místě, tj. biokoridoru a biocentra na východní straně pozemku. Jedná se o plochu cca 200 x 20 m, tedy 4 000 m², kde bude uplatněno **800 m³** ornice ve vrstvě 20 cm.

V rámci realizace bytové výstavby v severní části areálu je vymezena plocha budoucí zeleně. Na této ploše bude provedena mezideponie ornice pro založení travnatých ploch v areálu obchodního centra v objemu cca **400 m³**.

Zbývající část ornice bude rozprostřena na severní části pozemku 1204/1, tedy na ploše 42013 – 15 359 – 4 000 – 4000 = **18 654 m²**. Množství zbývající ornice činí 3 225 – 1200 = **2025 m³**. Ornice bude zaorána ve vrstvě cca 10 cm ještě před jarní zemědělskou sezónou.

Po realizaci stavby obchodního centra bude severní část pozemku navracena k zemědělskému užívání do doby realizace bytové výstavby. Zde pak bude ornice skryta opět na plochu budoucí zeleně a její podstatná část bude využita pro vytvoření travnatých ploch a zeleně v okolí bytových domů. Zbývající část zůstane na pozemku v zóně vymezené pro veřejnou zezeň.

Charakter plánované výstavby na pozemku p.č. 204/1 v k.ú. Vejprnice umožňuje využití ornice na pozemku ve všech etapách budoucího využití a nebude potřeba export ornice na jiné pozemky. Případný přebytek by bylo možné uplatnit též na pozemku p.č. 1205 v k.ú. Vejprnice ve vlastnictví investora, který je v katastru nemovitostí zařazen jako ostatní plocha – neplodná půda. Tato plocha o rozměru 1 901 m² bude kultivována ornici, aby tak lépe splňovala nároky na vytvoření funkčního celku biocentra. Možnosti využití ornice na tomto pozemku jsou ale omezené z důvodu, že pozemek je již v současné době zarostlý vegetací a vytváří tak přirozený základ biocentra.

Vynětí pozemků určených k plnění funkcí lesa dle zákona č. 289/1995 Sb. o lesích v platném znění není předmětem tohoto záměru.

D.1.6. Vlivy na antropogenní systémy, jejich složky a funkce

Výstavba areálu **Obchodní centrum Vejprnice** si nevyžádá demolice žádných stávajících stavebních objektů.

Zájmové území pro výstavbu zasahuje do prostoru s možným, ale nepříliš pravděpodobným výskytem archeologických nálezů. Přesto je investor povinen dodržovat podmínky vyplývající ze zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči v platném znění.

D.1.7. Vlivy na strukturu a funkční využití území

D.1.7.1. Vliv na dopravu

Areál pro výstavbu je navrhován ve východní části obce Vejprnice podél komunikace II. třídy č. 203. Dle provedeného sčítání dopravy ŘSD v roce 2020 představuje stávající dopravní zátěž v posuzovaném místě vykazuje po přepočtu na 24 hodin **6 741** průjezdů vozidel, z toho **6 006** osobních vozidel. Odhadovaná dopravní zátěž vyvolaná provozem nového obchodního centra bude ze 75% tvořit vozidla již jedoucí po silnici II/203 a 25% budou představovat vozidla zákazníků, kteří pojednou do nákupního centra záměrně. Z celkového uvažovaného počtu vozidel zákazníků ve špičkovém období 600 tak bude pouze 150 „nových“ vozidel. Rozdělení směrů příjezdu a odjezdu směrem na Plzeň nebo na Nýřany je uvažován v poměru 50:50. Reálně uvažovaný nárůst dopravy tedy bude představovat 150 průjezdů vozidel navíc k současnému počtu. Navýšení tedy bude představovat cca 2,5%, pokud by počet OA odpovídal sčítání z roku 2020. Pokud by reálný počet projíždějících automobilů ulicí Plzeňská byl větší, bude logicky nárůst dopravy vykazovat hodnoty ještě nižší (při počtu 11 463 odpovídajícím sčítání dopravy v roce 2025 by se jednalo pouze o 1,31%). Reálný počet vozidel bude v běžném provozu významně nižší. Celkové vlivy na dopravní zátěž v území tak budou nízké.

D.1.7.2. Vliv navazujících staveb, rozvoj infrastruktury

Výstavba OC Vejprnice není podmíněna realizací dalších navazujících staveb ani není nutné odstranění žádných již existujících objektů. Vzhledem ke konfiguraci terénu bude na severní části stavby vybudována opěrná zeď stabilizující výškový rozdíl oproti základové kótě, který dosahuje až 7 m.

Stavba bude dopravně napojena na silnici II/203, dále na přípojku vodovodu nacházející se na pozemku a na přívod elektrické energie. Splaškové vody budou čerpány do kanalizační stoky zaústěné na ČOV. V rámci stavby bude vybudován systém vsakovacích zařízení na dešťovou vodu s odvedením jejího přebytku do Vejprnického potoka. Nová infrastruktura širšího významu nebude budována.

D.1.7.3. Vliv na estetické kvality území

Estetická kvalita území bude stavbou změněna z dosud zemědělsky využívané oblasti na obchodně komerční zónu v souladu s podmínkami určenými územním plánem obce Vejprnice. Areál bude doplněn sadovou výsadbou a travnatými plochami, které přispějí k jeho začlenění do struktury území. Areál bude přirozeně začleněn do městské zástavby.

D.1.7.4. Vliv na krajinný ráz

Převažující zástavbou Vejprnic jsou rodinné domy a malé zemědělské usedlosti s hospodářskými budovami. V jižní části obce se nachází průmyslová zóna zahrnující řadu výrobních a skaldových objektů. Proporce jednotlivých domů jsou harmonické k typu zástavby. Páteří dopravní infrastruktury v oblasti je silnice II/203 (Plzeň – Tlučná - Nýřany) a v jižní části obce páteří silnice I/26 (Plzeň-Domažlice–Furt im Wald), s napojením na dálnici D5. Silniční doprava po dálnici zcela změnila ekonomická východiska vývoje krajiny v území. V okolí dálničních křižovatek i v přilehlých územích postupně vznikají průmyslové a komerčně industriální zóny sloužící jednak k průmyslové výrobě, jejichž produkty jsou dodávány „in time“ na místo spotřeby, jednak jako překladiště v logistických systémech a dále se zde soustřeďuje technické zázemí provozu na dálnici, respektive velká nákupní a komerční centra.

Železniční trať Plzeň-Domažlice vede severně od lokality zástavbou Vejprnic. Z krajinářského hlediska tvoří silniční komunikace i železnice výrazný liniový prvek, jehož estetická hodnota je dána začleněním prvku do krajiny a kvalitou doprovodných alejových výsadeb.

Obcí Vejprnice prochází významný vodní tok Vejprnický potok, jehož trasu kopíruje silnice II/203. V blízkosti zájmového území se nachází Pekelný rybník, který je rovněž významným krajinným prvkem.

Návrh na umístění a začlenění obchodního centra je na konci zástavby rodinných domů na východní straně obce při hlavní komunikaci II/203 s možností odbočení k novému areálu. Vzhledem k významnému rozdílu terénních úrovní bude areál zapuštěn do prostoru vytvořeného odvezením zeminy tak, že nebude prakticky vyčnívat do okolí. Z východní strany vznikne oddělující pás zeleně sloužící jako lokální biokoridor a lokální biocentrum.

Navrhovaný záměr předpokládá citlivé začlenění staveb do okolního prostředí. Svou výškou nebudou objekty převyšovat obdobné stavby v okolí.

D.1.7.5. Vliv na rekreační využití krajiny

Posuzované území představuje v současnosti obdělávané zemědělské pozemky a není určeno k rekreačním účelům. Vzhledem ke konfiguraci terénu je místo obtížně přístupné.

Jižně od pozemku se nachází rekreační zóna s cyklostezkou podél Pekelného rybníka a občerstvovacím zařízením **VejprPoint** s plochami pro pumptrack (uzavřený, uměle vytvořený okruh pro jízdu na kole, koloběžkách, skateboardech nebo na kolečkových bruslích) a

skatepark. Nová výstavba obchodního centra rekreační možnosti obyvatel v okolí nijak neovlivní.

D.1.8. Hluková zátěž

Významným vlivem areálu **Obchodní centrum Vejprnice** v průběhu realizace (automobily dodavatelů stavby, stavební mechanizmy) i po jejím dokončení, bude hluk způsobený silniční dopravou, především pohybem vozidel zákazníků. Dalším zdrojem hluku budou ventilátory vzduchotechniky a klimatizace umístěné na střeších jednotlivých objektů – průmyslový zdroj hluku.

Pro zhodnocení vlivu hlukové zátěže vyvolané provozem areálu **Obchodní centrum Vejprnice** byla zpracována akustická studie společností Monhart Akustik s.r.o. Vyhodnocení vlivů hlukové zátěže na okolní prostředí tvoří část č. 2 tohoto Oznámení.

Pro hodnocení hlukové zátěže byla zvolena síť referenčních bodů nejbližšího venkovního chráněného prostoru označených pozicemi 1 – 8:

UMÍSTĚNÍ VÝPOČTOVÝCH BODŮ V CHRÁNĚNÉM VENKOVNÍM PROSTORU STAVEB VYBRANÉ NEJBLIŽŠÍ OBYTNÉ ZÁSTAVBY VE VEJPRNICÍCH	
Nejbližší obytná zástavba	Výpočtové body č.
RD, U Sila 545, 330 27 Vejprnice	1, 2,
RD, U Sila 523, 330 27 Vejprnice	3,
RD, U Sila 525, 330 27 Vejprnice	4,
RD, Plzeňská 762, 330 27 Vejprnice	5, 6,
RD, Plzeňská 572, 330 27 Vejprnice	7, 8.
<i>Poznámka: RD - rodinný dům.</i>	

Tabulka 12 Hluková studie – umístění výpočtových bodů v obytné zástavbě Vejprnice

Hluková studie je rozdělena dle charakteru posuzované hlukové zátěže do dvou částí:

A. Hluk šířený v chráněném venkovním prostoru staveb provozem projektu OC Vejprnice

B. Hluk šířený v nejbližším chráněném venkovním prostoru staveb automobilovým provozem po ulici Plzeňská

Výsledky výpočtů z akustické studie:

A. Hluk šířený v chráněném venkovním prostoru staveb provozem projektu OC Vejprnice

Hygienické limity hluku v chráněném venkovním prostoru staveb a v chráněném venkovním prostoru jsou dány nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Pro nejvyšší přípustné hodnoty hluku v chráněných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech staveb platí hygienický limit ekvivalentní hladiny akustického tlaku A, s výjimkou hluku z leteckého provozu a vysokoenergetického impulsního hluku, se stanoví součtem základní hladiny akustického tlaku **A_{LAeq,T} 50 dB** a korekcí přihlížejících ke druhu chráněného prostoru a denní a noční době. Pro noční dobu se pro chráněný venkovní prostor staveb přičítá další korekce -10 dB, platí tedy základní přípustná hladina akustického tlaku **A_{LAeq,T} 40 dB** (viz. Příloha č. 3 k NV č. 272/2011 Sb.).

Tabulka 13 Hygienické limity pro hluk ve venkovním prostředí

	Hygienické limity – hluk ve venkovním prostředí	
Druh chráněného prostoru	Požadovaný hygienický limit	
	Pro denní dobu 6.00 – 22.00 hod.	Pro noční dobu 22.00 – 6.00 hod.
Chráněný venkovní prostor staveb RD (tabulka3)	$L_{Aeq8h} = 50$ dB	$L_{Aeq1h} = 40$ dB
Poznámka: V případě výskytu tónové složky se hygienické limit hluku snižuje o 5 dB.		

Pro hodnocení hlukové zátěže z provozu areálu byla uvažovány akustické výkony chladicích a klimatizačních zařízení umístěných na střechách objektů (viz. tabulka č. 4 v části B.III.4) a uvažovaná frekvence dopravy na plochách parkoviště a zásobování objektů. Celkem je uvažováno 600 průjezdů osobních vozidel a 25 vozidel zásobování za den, tj. v době od 6:00 do 22:00 hodin (viz. část B.II.8).

Tabulka 14 Výsledky výpočtu hluku ze stacionárních zdrojů – den

TABULKA BODŮ VÝPOČTU (DEN)								
Č.	Výška		Souřadnice	L_{Aeq} (dB)				měření
	NadTerén	Abs.Nmv		doprava	průmysl	L_{Aeq8h}	L_{Aeq8h} odrazy	
1+	2.0	331.0	50.0; 81.1	38.8	29.9	39.3	39.3	
2+	2.0	331.9	58.3; 91.2	47.2	38.7	47.7	45.3	
3+	2.0	335.1	22.5; 115.1	38.7	44.0	45.2	42.6	
3+	6.0	339.1	22.5; 115.1	40.4	44.0	45.6	43.0	
4+	2.0	336.9	18.0; 130.6	35.4	44.0	44.5	42.0	
4+	6.0	340.9	18.0; 130.6	38.0	44.8	45.6	43.6	
5+	3.5	332.8	312.3; 160.1	37.8	36.8	40.3	40.1	
5+	6.0	335.3	312.3; 160.1	38.4	39.5	42.0	41.8	
6+	6.0	337.1	304.0; 169.4	41.5	42.5	45.0	42.4	
7+	2.0	335.8	286.4; 194.9	37.4	42.0	43.3	42.9	
7+	6.0	339.8	286.4; 194.9	38.5	40.8	42.8	42.3	
8+	2.0	335.6	280.0; 197.9	38.0	43.8	44.8	42.7	
Poznámka: Uváděné hladiny akustického tlaku $A L_{Aeq8h}$ jsou v souladu s nařízením vlády č.271/2011 Sb. hodnotící hladiny akustického tlaku A pro denní dobu. Na jejich velikost již byla v souladu s požadavky metodického návodu pro hodnocení hluku v chráněném venkovním prostoru staveb č.j.62545/2010-0VZ-32.3-1. 11. 2010 uplatněna korekce respektující tyto odrazy.								

Tabulka 15 Výsledky výpočtu hluku ze stacionárních zdrojů - noc

TABULKA BODŮ VÝPOČTU (NOC)								
Č.	Výška		Souřadnice	L_{Aeq} (dB)				měření
	NadTerén	Abs.Nmv		doprava	průmysl	L_{Aeq1h}	L_{Aeq1h} odrazy	
1+	2.0	331.0	50.0; 81.1		26.6	26.6	26.6	
2+	2.0	331.9	58.3; 91.2		32.8	32.8	30.7	
3+	2.0	335.1	22.5; 115.1		33.9	33.9	31.5	
3+	6.0	339.1	22.5; 115.1		33.9	33.9	31.5	
4+	2.0	336.9	18.0; 130.6		33.3	33.3	30.6	
4+	6.0	340.9	18.0; 130.6		33.3	33.3	30.6	
5+	3.5	332.8	312.3; 160.1		35.1	35.1	35.1	
5+	6.0	335.3	312.3; 160.1		36.1	36.1	36.1	
6+	6.0	337.1	304.0; 169.4		39.4	39.4	36.8	
7+	2.0	335.8	286.4; 194.9		39.0	39.0	39.0	
7+	6.0	339.8	286.4; 194.9		37.9	37.9	37.9	
8+	2.0	335.6	280.0; 197.9		40.9	40.9	38.3	
Poznámka: Uváděné hladiny akustického tlaku $A L_{Aeq1h}$ jsou v souladu s nařízením vlády č.271/2011 Sb. hodnotící hladiny akustického tlaku A pro denní dobu. Na jejich velikost již byla v souladu s požadavky metodického návodu pro hodnocení hluku v chráněném venkovním prostoru staveb č.j.62545/2010-0VZ-32.3-1. 11. 2010 uplatněna korekce respektující tyto odrazy. Červeně označené výpočtové body překračují platné hygienické limity hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb.								

Výsledky hlukové studie uvádí se zahrnutím navrhovaných stacionárních zdrojů akustické zátěže (vzduchotechnika a chlazení) a předpokládané intenzity dopravní zátěže splnění hygienických limitů v denní době. V noční době může dojít k překročení limitu v jednom ze sledovaných bodů (č.8) a další dva výpočtové body jsou v pásmu nejistoty výpočtu. Proto bude potřeba realizovat technická opatření na útlum hluku na vzduchotechnickém zařízení.

Tabulka 16 Návrh instalace protihlukových krytů či tlumičů hluku

PRŮMYSLOVÉ ZDROJE - Tlumiče hluku				
Zdroj	Název zdroje	Návrh PÚ	výška (m)	Výsledná L _w (dB)
1	2	3	4	5
P 7	kond jed uu85w.u74	Protihlukový kryt o vloženém útlumu $D \geq 10$ dB	7.7	64
P 8	kond jed uu85w.u74	Protihlukový kryt o vloženém útlumu $D \geq 10$ dB	7.7	64
P 9	VZT REMAK přívod výfuk	Tlumič hluku o vloženém útlumu $D \geq 10$ dB	7.6	68
P 10	VZT REMAK přívod sání	Tlumič hluku o vloženém útlumu $D \geq 10$ dB	7.6	61
P 12	VZT REMAK - odvod sání	Tlumič hluku o vloženém útlumu $D \geq 10$ dB	8.1	65
P 13	VZT REMAK - odvod výfuk	Tlumič hluku o vloženém útlumu $D \geq 10$ dB	8.1	70
<i>Poznámka: alternativně lze zvolit klimatizační jednotky o maximální hladině akustického výkonu A_{LWA} (dB) dle sloupce 5, obdobně lze postupovat i u VZT</i>				

Po realizaci navrhovaných technických opatření bude výsledná hluková zátěž ve sledovaných výpočtových bodech v denní a noční době následující:

TABULKA BODŮ VÝPOČTU (DEN)								
Č.	Výška		Souřadnice	L _{Aeq} (dB)				měření
	NadTerén	Abs.Nmv		doprava	průmysl	L _{Aeq8h}	L _{Aeq8h} odrazy	
1+	2.0	331.0	50.0; 81.1	38.8	20.5	38.8	38.8	
2+	2.0	331.9	58.3; 91.2	47.2	25.5	47.2	44.4	
3+	2.0	335.1	22.5; 115.1	38.7	25.4	38.9	36.1	
3+	6.0	339.1	22.5; 115.1	40.4	25.4	40.5	37.7	
4+	2.0	336.9	18.0; 130.6	35.4	25.0	35.8	33.0	
4+	6.0	340.9	18.0; 130.6	38.0	25.0	38.2	35.4	
5+	3.5	332.8	312.3; 160.1	37.8	26.1	38.1	37.7	
5+	6.0	335.3	312.3; 160.1	38.4	27.5	38.7	38.4	
6+	6.0	337.1	304.0; 169.4	41.5	30.8	41.8	39.0	
7+	2.0	335.8	286.4; 194.9	37.4	30.0	38.1	36.5	
7+	6.0	339.8	286.4; 194.9	38.5	29.1	39.0	37.6	
8+	2.0	335.6	280.0; 197.9	38.0	32.1	39.0	37.9	

Tabulka 17 Výsledky výpočtu hluku ze stacionárních zdrojů po realizaci opatření – den

TABULKA BODŮ VÝPOČTU (NOC)								
Č.	Výška		Souřadnice	L _{Aeq} (dB)				měření
	NadTerén	Abs.Nmv		doprava	průmysl	L _{Aeq1h}	L _{Aeq1h} odrazy	
1+	2.0	331.0	50.0; 81.1	20.5	20.5	20.5	20.5	
2+	2.0	331.9	58.3; 91.2	25.5	25.5	23.8	25.5	
3+	2.0	335.1	22.5; 115.1	25.4	25.4	23.1	25.4	
3+	6.0	339.1	22.5; 115.1	25.4	25.4	23.1	25.4	
4+	2.0	336.9	18.0; 130.6	25.0	25.0	22.4	25.0	
4+	6.0	340.9	18.0; 130.6	25.0	25.0	22.4	25.0	
5+	3.5	332.8	312.3; 160.1	26.1	26.1	26.1	26.1	
5+	6.0	335.3	312.3; 160.1	27.5	27.5	27.5	27.5	
6+	6.0	337.1	304.0; 169.4	30.8	30.8	28.1	30.8	
7+	2.0	335.8	286.4; 194.9	30.0	30.0	30.0	30.0	
7+	6.0	339.8	286.4; 194.9	29.1	29.1	29.1	29.1	
8+	2.0	335.6	280.0; 197.9	32.1	32.1	29.6	32.1	

Tabulka 18 Výsledky výpočtu hluku ze stacionárních zdrojů po realizaci opatření – noc

Hygienický limit dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, v platném znění pro hluk ze stacionárních zdrojů pro denní a noční období ($LA_{eq,T} = 50 \text{ dB}$ / $LA_{eq,T} = 40 \text{ dB}$) bude za předpokladu realizace navrhovaných technických opatření v nejbližším resp. nejvíce dotčeném chráněném venkovním prostoru staveb dodržen.

B. Hluk šířený v nejbližším chráněném venkovním prostoru staveb automobilovým provozem po ulici Plzeňská

V této části HS je posouzena hluková situace způsobená stávající skladbou a četností automobilové dopravy po ulici Plzeňská (silnice II/230) u nejbližší obytné zástavby ve Vejrnicích a vyhodnocen budoucí nárůst dopravy po ulici Plzeňská po realizaci projektu OC Vejrnice.

Na základě nařízení vlády č. 272/2011 Sb., ve znění nařízení vlády č. 433/2022 Sb. pro nejvyšší přípustné hodnoty hluku v chráněných venkovních prostorech a chráněných venkovních prostorech staveb platí hygienický limit ekvivalentní hladiny akustického tlaku A, s výjimkou hluku z leteckého provozu a vysokoenergetického impulsního hluku, se stanoví součtem základní hladiny akustického tlaku **$A_{LA_{eq,T}} 50 \text{ dB}$** a korekcí přihlížejících ke druhu chráněného prostoru a denní a noční době, které jsou uvedeny v tabulce č. 1 části A přílohy č. 3 k tomuto nařízení.

Příloha č. 3 k nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

Stanovení hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněném venkovním prostoru

Část A

Korekce pro stanovení hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech staveb a v chráněném venkovním prostoru			
Druh chráněného prostoru	Korekce [dB]		
	1)	2)	3)
Chráněný venkovní prostor staveb lůžkových zdravotnických zařízení včetně lázní	-5	+5	+13
Chráněný venkovní prostor lůžkových zdravotnických zařízení včetně lázní	0	+5	+13
Chráněný venkovní prostor ostatních staveb a chráněný ostatní venkovní prostor	0	+10	+18

Korekce uvedené v tabulce se nesčítají.

Pro noční dobu se pro chráněný venkovní prostor staveb přičítá další korekce -10 dB, s výjimkou hluku z dopravy na železničních a tramvajových dráhách, kde se použije korekce -5 dB.

Jde-li o souběh pozemních komunikací s různými hygienickými limity hluku, výsledný limit hluku se stanoví podle té komunikace, ze které je příspěvek hluku z dopravy na této komunikaci převažující.

Pravidla použití korekce uvedené v tabulce:

1) Použije se pro hluk z provozu stacionárních zdrojů. Pro seřadovací nádraží, která byla uvedena do provozu přede dnem 1. listopadu 2011, se přičítá pro noční dobu další korekce +5 dB.

2) Použije se pro hluk z dopravy na pozemních komunikacích a dráhách, které byly umístěny a povoleny rozhodnutím nebo opatřením podle jiného právního předpisu po 31. prosinci 2000.

3) Použije se pro hluk z dopravy na pozemních komunikacích a dráhách, které byly umístěny a povoleny rozhodnutím nebo opatřením podle jiného právního předpisu před 1. lednem 2001. Dále se použije pro hluk z dopravy, jde-li o činnost podle § 2 písm. p) nebo q) na těchto pozemních komunikacích a dráhách prováděnou po 1. lednu 2001.

Poznámka: § 2 písm. p) nebo q):

p) údržbou, rekonstrukcí, modernizací nebo optimalizací dráhy činností související s výměnou nebo obnovou kolejového svršku, spodku a souvisejících zařízení, podbíjením a broušením kolejí, případně přidáním koleje, před elektrizační úpravou, elektrizace dráhy nebo jiná související úprava,

q) údržbou, rekonstrukcí, modernizací nebo zkapacitněním pozemní komunikace činnost související s položením nového povrchu vozovky nebo rozšířením vozovky při zachování směrového nebo výškového vedení pozemní komunikace nebo jiná související úprava, včetně související krátkodobé objízdné trasy.

Vzhledem k tomu, že hodnocená silnice II/203, ulice Plzeňská, byla podle požadavků nařízení vlády č. 272/2011 Sb. umístěna a povolena rozhodnutím nebo opatřením podle jiného právního předpisu do provozu před 1. lednem 2001, platí pro chráněný venkovní prostor staveb nejbližší obytné zástavby **pro denní dobu (06:00 – 22:00) $L_{Aeq16h} = 68$ dB a pro noční dobu (22:00 – 06:00) $L_{Aeq8h} = 58$ dB.**

Stávající stav hlukové situace v lokalitě z dopravy

Stávající četnost a skladba automobilové dopravy po ulici Plzeňská byla získána na stránkách ŘSD a je vztažena k roku 2020 (<https://scitani.rsd.cz/>). Skladba a četnost dopravy po ulici Plzeňská ve Vejpřnicích je vidět v tabulce 11 uvedené v části C.2.2.1 včetně zdůvodnění, proč byla zvolena jako podklad výpočtu právě tato data.

Výsledky sčítání dopravy přepočtené programem Hluk + na četnost a skladbu automobilové dopravy platné pro rok 2026, byly použity k výpočtu výsledné hlukové zátěže nejbližší obytné zástavby, způsobené dopravou po ulici Plzeňská.

Na základě takto nastaveného (kalibrovaného) výpočtového modelu jsou ve všech bodech výpočtu, zvolených ve venkovním chráněném prostoru staveb nejbližší obytné zástavby, stanoveny, ekvivalentní hladiny akustického tlaku A v denní době L_{Aeq16h} (dB) a ekvivalentní hladiny akustického tlaku A v noční době L_{Aeq8h} (dB) pro četnost a skladbu vozidel po ulici Plzeňská. Výpočet je uskutečněn pro denní i noční dobu v bodech výpočtu č. 1 až č. 8 zvolených ca v úrovni předpokládaných středů oken obytných místností RD, ve vzdálenosti 2,0 m od těchto oken.

TABULKA BODŮ VÝPOČTU (DEN)								
Č.	Výška		Souřadnice	L_{Aeq} (dB)				měření
	NadTerén	Abs.Nmv		doprava	průmysl	L_{Aeq16h}	L_{Aeq16h} odrazy	
1+	2.0	331.0	50.2; 81.2	65.2		65.2	62.5	
2+	2.0	331.9	58.3; 91.4	60.6		60.6	58.7	
3+	2.0	335.1	22.4; 115.1	55.0		55.0	53.5	
3+	6.0	339.1	22.4; 115.1	55.8		55.8	54.3	
4+	2.0	336.9	18.0; 130.6	53.7		53.7	51.5	
4+	6.0	340.9	18.0; 130.6	54.2		54.2	52.1	
5+	3.5	332.8	312.3; 160.1	61.4		61.4	58.9	
5+	6.0	335.3	312.3; 160.1	64.7		64.7	62.0	
6+	6.0	337.1	304.0; 169.8	57.7		57.7	57.7	
7+	2.0	335.8	286.4; 194.9	56.2		56.2	53.9	
7+	6.0	339.8	286.4; 194.9	56.5		56.5	54.2	
8+	2.0	335.6	280.1; 197.7	56.3		56.3	55.6	

Tabulka 19 Hluková zátěž na ulici Plzeňská v místě stavby – současný stav – den

TABULKA BODŮ VÝPOČTU (NOC)								
Č.	Výška		Souřadnice	L _{Aeq} (dB)				měření
	NadTerén	Abs.Nmv		doprava	průmysl	L _{Aeq8h}	L _{Aeq8h} odrazy	
1+	2.0	331.0	50.3; 81.2	55.6		55.6	52.9	
2+	2.0	331.9	58.3; 91.1	51.3		51.3	49.4	
3+	2.0	335.1	22.5; 115.0	45.3		45.3	43.8	
3+	6.0	339.1	22.5; 115.0	46.3		46.3	44.7	
4+	2.0	336.9	18.0; 130.8	43.1		43.1	41.0	
4+	6.0	340.9	18.0; 130.8	44.4		44.4	42.3	
5+	3.5	332.8	313.1; 160.3	53.4		53.4	50.8	
5+	6.0	335.3	313.1; 160.3	55.2		55.2	52.5	
6+	6.0	337.2	303.9; 170.1	50.0		50.0	47.9	
7+	2.0	335.8	286.6; 195.0	46.2		46.2	43.8	
7+	6.0	339.8	286.6; 195.0	46.8		46.8	44.4	
8+	2.0	335.6	279.9; 198.1	46.0		46.0	45.8	

Tabulka 20 Hluková zátěž na ulici Plzeňská v místě stavby – současný stav – noc

Budoucí stav hlukové situace v lokalitě z dopravy

Pro nárůst dopravní zátěže v ulici Plzeňská vlivem realizace záměru byl vzata v úvahu budoucí provozní doba prodejen, která je zásadní v případě Penny Marketu, tj. v době od 7:00 do 21:00 hodin. Ostatní prodejci budou prodejní dobu respektovat nebo ji úměrně sníží (zejména v ranních hodinách). Veškerý pohyb vozidel v areálu se bude odehrávat výhradně v denní době. Do 22:00 hodin bude prostor vyklizen a nepředpokládá se zde noční parkování žádných vozidel.

Dopravní zatížení:

Zásobování a obsluha areálu:

- 20 vozidel – dodávky do 3,5 tuny
- 3 vozidla nad 3,5 tuny
- 2 kamiony (Penny Market)

Uvažováno je celkem 25 vozidel za den. Zásobování bude probíhat jak z příjezdového směru od Plzně, tak z dálnice D5 přes silnici I/26 a příjezdovou trasu obcí Vejprnice. Rozdělení směrů bude opět 50:50. Navýšení dopravy bude též 25 průjezdů vozidel v každém směru (20 dodávek + 5 NA).

Zákazníci a zaměstnanci areálu:

OA: 150 parkovacích míst s obměnou za den 4x150 vozidel, tj. 600 osobních vozidel v době od 06:00 do 22:00 hod. Počet zaměstnanců se uvažuje 37 ve dvou směnách. Zčásti budou využívat MHD, zčásti přijedou osobními automobily. Jejich podíl je zahrnut do uvedeného počtu.

Přibližně 75% zákazníků budou tvořit vozidla projíždějící po silnici II/203 v obou směrech, která odbočí do areálu za účelem nákupu. Tato vozidla nenavýší dopravní zátěž na silnici II/203 v daném úseku. Zbývajících 25% budou tvořit zákazníci, kteří do nákupního areálu přijedou záměrně. Rozdělení ze směru Plzeň a ze směru Vejprnice bude 50:50.

Navýšení dopravy v místě vlivem osobní dopravy bude 150 vozidel/den, tj. při cestě tam a zpět 150 průjezdů na každý směr při rozdělení poměru 50:50.

Tabulka 21 Hluk z dopravy - budoucí stav – souhrnná tabulka

HLUKOVÁ SITUACE V CHRÁNĚNÉM VENKOVNÍM PROSTORU STAVEB NEJBLIŽŠÍ OBYTNÉ ZÁSTAVBY VE VEJPRNICÍCH ZPŮSOBENÁ AUTOMOBILOVOU DOPRAVOU PO ULICI PLZEŇSKÁ							
Č.	Výška nad terénem		Souřadnice	Denní doba (6:00 až 22:00 hodin) - L_{Aeq16h} (dB)		Noční doba (22:00 až 6:00 hodin) - L_{Aeq8h} (dB)	
	NadTerén	Abs.Nmv		Stávající	Po realizaci OC Vejprnice	Stávající	Po realizaci OC Vejprnice
1+	2.0	331.0	50.2; 81.2	65.2	64.2	58.0	55.6
2+	2.0	331.9	58.3; 91.4	60.6	59.8	53.4	51.3
3+	2.0	335.1	22.4; 115.1	55.0	53.9	47.8	45.3
3+	6.0	339.1	22.4; 115.1	55.8	54.8	48.7	46.3
4+	2.0	336.9	18.0; 130.6	53.7	51.6	46.5	43.1
4+	6.0	340.9	18.0; 130.6	54.2	53.0	47.0	44.4
5+	3.5	332.8	312.3; 160.1	61.4	62.0	54.2	53.4
5+	6.0	335.3	312.3; 160.1	64.7	63.7	57.5	55.2
6+	6.0	337.1	304.0; 169.8	57.7	58.6	50.5	50.0
7+	2.0	335.8	286.4; 194.9	56.2	54.8	49.0	46.2
7+	6.0	339.8	286.4; 194.9	56.5	55.4	49.3	46.8
8+	2.0	335.6	280.1; 197.7	56.3	54.6	49.2	46.0

Poznámka: Uváděné hladiny akustického tlaku $A L_{Aeq16h}$ a L_{Aeq8h} jsou v souladu s nařízením vlády č.271/2011 Sb. hodnotící hladiny akustického tlaku A pro denní dobu a noční dobu. Na jejich velikost již byla v souladu s požadavky metodického návodu pro hodnocení hluku v chráněném venkovním prostoru staveb čj.62545/2010-0VZ-32.3-1. 11. 2010 uplatněna korekce respektující tyto odrazy.

Rozšířená kombinovaná nejistota výpočtu je: $UAB = 2,7$ dB.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že v denní ani v noční době, nebude docházet k překročení platných hygienických limitů hluku, dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., ve výpočtových bodech č. 1 až č. 8 umístěných v chráněném venkovním prostoru staveb ve Vejprnicích z automobilového provozu po ulici Plzeňská, a to ani po navýšení skladby a četnosti automobilové dopravy po ulici Plzeňská v důsledku realizace OC Vejprnice. Požadavky nařízením vlády č. 272/2011 Sb. jsou splněny.

D.2. Rozsah vlivů vzhledem k zasaženému území a populaci

D.2.1. Vlivy na obyvatelstvo

D.2.1.1. Zdravotní rizika

Z provozu nového obchodního centra přímo nevyplývají žádná zdravotní rizika pro obyvatelstvo v širším okolí. S provozem centra bude spojena vyšší dopravní zátěž v území, která se kromě emisí a hluku hodnocených v další části oznámení může projevit u části obyvatel i určitým negativním pocitem stresového charakteru. Jedná se ale o území na konci zástavby obce při hlavní komunikaci, kde umístění nákupního centra nebude působit nijak výjimečně.

D.2.1.2. Sociální důsledky, ekonomické důsledky, faktor pohody

Realizace záměru se projeví pozitivně vytvořením nových pracovních příležitostí. Vznikne 37 pracovních míst v oblasti maloobchodu. Ekonomickým přínosem pro obyvatele obce může být větší dostupnost nákupu potravin a dalšího zboží v diskočním prodeji, doplnění občanské vybavenosti v území.

Faktor pohody v rámci začlenění do funkčního celku území může být ovlivněn. V současné době neudržovaný zemědělský pozemek působí jako travnatý porost korespondující s okolním terénem. Pohledově se charakter území změní na nákupní zónu s příslušným zázemím. Hlavní důraz musí být kladen na citlivé začlenění funkčního celku nákupního centra do okolního prostředí. V rámci stavby jsou navrhována konkrétní kompenzační opatření (část D4). Po dokončení výstavby areálu a provedení výsadeb dřevin a konečných úprav se uvedené vlivy výrazně sníží.

D.3 Údaje o možných významných nepříznivých vlivech přesahujících státní hranice

Navrhovaný záměr se svými vlivy projeví pouze v bezprostřední blízkosti areálu v lokalitě obce Vejprnice a navazujících komunikacích (silnice II/203), v širším území zástavba města Plzně a v opačném směru Nýřany a dálnice D5. Vlivy přesahující státní hranice nepřicházejí v úvahu.

D.4 Charakteristika opatření k prevenci, vyloučení a snížení všech významných nepříznivých vlivů na životní prostředí a popis kompenzací, pokud je to vzhledem k záměru možné

Opatření k ochraně ZPF

Pozemek p.č. 1204/1 v k.ú. Vejprnice, na kterém je stavba navrhována je součástí zemědělského půdního fondu. Nachází se na strategickém místě na trase mezi městem Plzní a obcí Vejprnice na okraji zástavby rodinných domů, tedy přímo v obytné zástavbě obce Vejprnice. Plocha je územním plánem vymezena pro další rozvoj obce. Z hlediska zemědělského využití jsou možnosti poměrně omezené.

Při hodnocení návrhu využití zemědělské plochy k jinému než zemědělskému účelu je nutno vzít v úvahu hledisko společenské prospěšnosti záměru oproti hodnotám zemědělské půdy, která je nenahraditelnou přírodní hodnotou. Uvedená hlediska byla brána v úvahu při tvorbě územního plánu obce a při zpracování územní studie pro zónu Z4, již je dané území součástí. Půda na předmětném pozemku je zařazena do třídy ochrany IV, což představuje půdu méně kvalitní. Navíc se nachází v poměrně svažitém terénu, což ztěžuje její obsluhu při zemědělském využití. Navrhovaný záměr přináší rozšíření nákupních příležitostí pro občany obce Vejprnice, kterých je v obci poměrně málo. Navíc vznikne 37 nových pracovních míst v oblasti maloobchodního prodeje. Další část pozemku, která se posuzovaného záměru přímo nedotýká, bude využita pro výstavbu obytných domů a vyhoví tak poptávce po bytech v příměstské obytné zóně navazující na město Plzeň. Společenská prospěšnost záměru převažuje v tomto případě nad hodnotami přírodního zdroje a umožňuje odnětí pozemku ze ZPF s ohledem na následné využití svrchní vrstvy půdy k dalšímu zemědělskému nebo jinému účelu pro tvorbu zelených ploch, výsadbu nebo založení prvků systému ekologické stability území.

Stavba se dotýká **plochy 1,536 ha**, kterou bude nutné odejmout ze zemědělského půdního fondu. V rámci předprojektového průzkumu lokality byl proveden pedologický průzkum (GeoVision 08/2026). Na pozemcích byla zjištěna průměrná mocnost kulturní vrstvy (ornice) **0,21 m**, což odpovídá celkovému objemu ornice **3 225 m³**, které bude třeba skrýt a hospodárně využít.

Ornice bude shrnuta na deponii nacházející se na severní části pozemku. Část bude využita v souladu s ÚP obce Vejprnice pro založení plochy lokálního biokoridoru a lokálního biocentra na východní straně pozemku. Další část bude využita pro vytvoření ploch zeleně v rámci navrhovaného záměru výstavby obchodního centra. Přebytek ornice bude rozprostřen v severní části pozemku na ploše, která bude nadále zemědělsky využívána do doby následující plánované výstavby obytných domů.

Opatření na snížení hlukové zátěže

V rámci hlukové studie byla navržena opatření pro instalaci protihlukových krytů u vybraných stacionárních zdrojů hlukové zátěže uvedených v tabulce č. 16 na str. 48 Oznámení. Instalací těchto protihlukových krytů budou splněny podmínky stanovené nařízením vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací v platném znění, a to v denní i noční době.

Omezení odtoku povrchových vod z území

Vzhledem ke geologickému složení podloží v posuzované lokalitě existují omezené možnosti pro vsakování zachycených povrchových vod do podzemích. V rámci inženýrsko-geologického průzkumu byly zřízeny 2 vsakovací sondy. V prostoru sondy S-1 byla zjištěna hodnota koeficientu vsaku $k_v = 6,33 \cdot 10^{-7} \text{ m/s}$, v prostoru sondy S-2 pak byla zjištěna hodnota koeficientu vsaku $k_v = 7,66 \cdot 10^{-7} \text{ m/s}$. V obou případech se jedná o nízkou hodnot koeficientu vsaku, která odpovídá převážně jílovitému charakteru zastižených zemin. Jílovité zeminy se na lokalitě vyskytují do hloubky minimálně 4 m pod terénem.

Dešťové vody z plochy budou v co největší míře zadrženy na pozemku a budou svedeny do vsakovacích galerií, kde bude zajištěno alespoň částečně jejich přirozené vsakování do podloží. Ostatní dešťové vody budou regulovaně odvedeny z území do nejbližší přirozené vodoteče, kterou je Vejprnický potok.

Stromová výsadba a veřejná zeleň

Areál obchodního centra zahrnuje prodejní plochy v typových halových objektech, prostranství pro komunikace, chodníky, parkoviště, výsadbu stromů a plochy zeleně. Stromy budou vysazeny v prostoru mezi parkovacími stáními tak, aby svými korunami částečně stínily zaparkovaná vozidla a podílely se na snižování prašnosti v areálu nákupního centra. Celkem bude vysazeno 23 ks stromů (Dřezovec trojtrnný - Gleditsia Triacanthos Sunburst).

Areál bude doplněn travnatými plochami o celkové rozloze 1 500 m².

Snížení prašnosti v době výstavby

Při pohybu vozidel na komunikaci se bude provádět kropení příjezdové komunikace z důvodu zamezení prašnosti v okolí. Odvoz zeminy bude prováděn v době mezi 8-18 hodinou automobily do celkové hmotnosti 20 tun.

D.5 Charakteristika použitých metod prognózování a výchozích předpokladů a důkazů pro zjištění a hodnocení významných vlivů záměru na životní prostředí

Hluková studie

Pro zhodnocení vlivu hlukové zátěže vyvolané provozem areálu byla zpracována hluková studie – Monhart Akustik s.r.o., srpen 2026 (poř. č. 2 Oznámení). Studie je zpracována ve smyslu Metodického návodu pro měření a hodnocení hluku v mimopracovním prostředí, který byl vyhlášen ve Věstníku MZd České republiky, částka 11/2017 ze dne 18. října 2017. Vliv hluku technologie je vyhodnocen na základě ČSN ISO 9613-2 Akustika – Útlum při šíření zvuku ve venkovním prostoru (Část 2 obecná metoda výpočtu) a dle běžných postupů technické a akustické praxe. Vliv dopravního hluku je vyhodnocen ve smyslu Metodických pokynů pro

výpočet hladin hluku z dopravy (RNDr. Liberko, VÚVA Praha, pracoviště Brno). Výpočetní postupy jsou aplikovány v autorizovaném programu **HLUK+**, verze 15. Rozšířená kombinovaná nejistota výpočtu je uvažována +/- 2,7dB.

Zábory půdy a odnětí ze ZPF – pedologický průzkum

Pro zhodnocení kvality a mocnosti zemědělské půdy určené k vynětí ze ZPF a následné skrývky ornice byl zpracován pedologický průzkum společností GeoVision, s.r.o. v 08/2026. Průzkum vychází ze zatřídění půd dle bonifikační půdní ekologické jednotky (BPEJ) a stanovení mocnosti humusového horizontu (případně podorníčí) pomocí pedologických sond zarážených pedologickou sondýrkou. Sondy byly polohopisně zaměřeny pomocí GPS typu GARMIN GPSMAP 62s, pedologicky popsány a fotograficky zdokumentovány.

D.6 Charakteristika všech obtíží (technických nedostatků nebo nedostatků ve znalostech), které se vyskytly při zpracování oznámení, a hlavních nejistot z nich plynoucích

Oznámení vychází z informací získaných ze zadání investora, projektové dokumentace, dostupných informačních zdrojů a dále z průzkumných prací (IGP, pedologie) a podkladových studií (hluková studie). Využití objektu je uvažováno pro ***Výstavbu obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu [6 000 m²]***, která podléhá posuzování vlivů na životní prostředí dle přílohy č. 1 k zákonu č.100/2001 Sb.

Prognóza počtu vozidel zákazníků, vozidel zajišťujících zásobování a obsluhu objektu, a rovněž počtu zaměstnanců byla provedena na základě obdobných objektů odpovídající velikosti. V rámci reálného provozu bude docházet ke kolísání počtu vozidel zákazníků dle denní doby nebo sezónních výkyvů (např. období prázdnin). Rovněž se může měnit počet zaměstnanců nebo druh či počet vozidel zajišťujících zásobování.

Pro výpočet vlivů v oznámení byly vzaty vždy vyšší uvažované hodnoty. Skutečný vliv může být tedy pravděpodobně nižší, než je uváděný. Rovněž hluková studie uvažuje spíše horší výpočtové podmínky a nepříznivé situace. Ani přes relativně nepříznivé prognózy nedochází k překročení přípustných limitů pro posuzované ukazatele dle jednotlivých složek životního prostředí.

Nejasnosti vykazují údaje o počtu vozidel na silnici II/203 projíždějící ulicí Plzeňská v místě budoucího nákupního areálu. Rozdílné údaje ze sčítání dopravy prováděné ŘSD vykazuje zejména počet osobních vozidel, kdy za rok 2020 bylo zjištěno průměrně 6 006 vozidel za den a předběžné údaje za rok 2025 uvádějí hodnotu 11 463 vozidel. To by znamenalo nárůst o více než 90%. Vzhledem k tomu, že u jiných typů vozidel k tak výrazné změně nedochází a nedošlo ani ke změně v dopravním řešení, bylo dále pracováno s ověřenými hodnotami za rok 2020 s příslušnými korekcemi (program Hluk+) přepočítávající dopravní frekvence na rok 2026. Hodnoty uváděné ŘSD za rok 2025 jsou prozatím pouze ve formě excelovské tabulky a nejsou dopracovány do podoby pentlogramů, ze kterých lze vyčíst detailnější podobu zatížení komunikací silniční dopravou.

E. POROVNÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ ZÁMĚRU

Navržený záměr představuje výstavbu areálu maloprodejního obchodního centra ve východní části obce Vejprnice. Pozemky jsou v majetku jednoho z investorů. Umístění areálu je navrženo v souladu s ÚP Vejprnice v rozvojové zóně Z4, který pro tento účel využití definuje podmínky a požadavky na související vybavení a infrastrukturu.

Jedná se o rozšíření možností maloobchodního prodeje pro obyvatele obce, která zde v podobném rozsahu prozatím není. Umístění obchodního centra je nutné realizovat v blízkosti hlavní komunikace, což je v tomto případě v uvedené lokalitě jediná možnost. S jinou variantou umístění nebylo uvažováno.

Jako srovnávací variantu by bylo možno uvést situaci, kdy záměr nebude realizován, tedy tzv. „nulová varianta“ a pozemek zůstane zemědělsky využívanou plochou. Stav, kdy pozemek zůstane nevyužit pro výstavbu, neodpovídá územního plánu obce Vejprnice, charakteru území a jeho strategické poloze v bezprostřední návaznosti na páteřní komunikaci II/203 realitě.

Pro reálné porovnání variant by vzhledem k území bylo nutné znát jiný záměr, který bude na předmětném místě zrealizován a jeho vlivy na okolní prostředí. Proto variantní posouzení záměru nebylo provedeno.

F. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

F.1. Mapová a jiná dokumentace týkající se údajů v oznámení

F.1.1. Mapové podklady a situace

Katastrální a koordinační situace stavby pro celý areál **Obchodní centrum Vejprnice** jsou zařazeny jako samostatná příloha tohoto Oznámení.

F.1.2. Fotodokumentace



Foto č. 1: Silnice II/203 na výjezdu z obce Vejprnice směr Plzeň. Zájmové území pro stavbu obchodního centra se nachází vlevo.



Foto č. 2 a 3: Pohled na zájmové území s neudržovaným travním porostem. V současné době posekáno.



Foto č. 4: Nejbližší chráněný objekt, nemovitost na p.č. 1203/2 na západní straně řešeného území ulice Plzeňská, vlevo navazující ulice U síla.



Foto č. 5: Biotop Pekelného rybníka jižně od posuzovaného území

G. VŠEOBECNĚ SROZUMITELNÉ SHRNUÍ NETECHNICKÉHO CHARAKTERU

Předložené Oznámení je zpracováno pro záměr „**Obchodní centrum Vejprnice**“. Jedná o výstavbu jednopodlažního obchodního centra a všech potřebných objektů infrastruktury, řešení vnitroareálových komunikací, parkovacích ploch, přístupové komunikace, inženýrských sítí a sadových úprav. Půdorysně je stavba tvaru L. Objekt obchodního centra má plochou střechu. Celý navrhovaný objekt je dispozičně dělen na oddělený provoz prodejny PENNY s prodejnou řeznictví a provozu maloobchodního prodeje (uvažovány jsou obchody KIK, TEDI, ZIOS PROFI a další) samostatně oddělené.

Oznámení je zpracováno na základě **Přílohy č. 1 a v rozsahu přílohy č. 3 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí ve znění pozdějších změn a doplňků k zákonu.**

Záměr je dle zákona zařazen do **KATEGORIE II** (záměry vyžadující zjišťovací řízení), **čl. 110, sloupec B** (orgán kraje), tj. „**Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu [6 000 m²]**“.

Vlivy stavby na životní prostředí

Jako nejvýznamnější vliv stavby a provozu nového areálu „**Obchodní centrum Vejprnice**“ byla vyhodnocena hluková zátěž a emise způsobené provozem areálu, zejména osobní dopravou zákazníků a nákladními vozy zajišťujícími přepravu zboží. Významně se může rovněž projevit hluk ze vzduchotechniky zajišťující vytápění a chlazení objektů. Dalším dotčeným vlivem je požadavek na odnětí cca 1,5 ha orné půdy ze zemědělského půdního fondu. Další vlivy na prostředí budou víceméně subjektivního charakteru, tedy zejména začlenění areálu do krajiny a možnost ovlivnění estetické hodnoty území. Ostatní vlivy budou vzhledem k charakteru činnosti méně podstatné.

Emise do ovzduší

Vytápění objektů pro maloobchodní prodej bude zajištěno tepelnými čerpadly, klimatizačními jednotkami nebo elektřinou. Nebude instalován žádný stacionární zdroj znečišťování ovzduší. Zemní plyn není do areálu zaveden. V areálu nebude umístěna žádná výrobní technologie, která by představovala zdroj znečišťování ovzduší.

Zdrojem emisí bude doprava spojená s obsluhou obchodního centra, zejména pohyby osobních vozidel zákazníků. Obchodní centrum je navrženo podél stávající hlavní komunikace Plzeňská odbočkou ze silnice II/203. Uvažuje se, že většina zákazníků (až 75%) do areálu odbočí při jízdě po uvedené komunikaci a jen 25% zákazníků přijede záměrně za účelem nákupu odjinud. Proto ani navýšení dopravy v místě nebude zásadní. Emise osobních vozidel mají tendenci k postupnému snižování vlivem rozšíření počtu elektromobilů či vozidel s hybridním pohonem. Zásobování tvoří jednotky vozidel s převahou malých dodávek.

Vlivy nového areálu „Obchodní centrum Vejprnice“ na ovzduší nebudou významné.

Vlivy na vodní hospodářství

Nakládání s vodami bude zahrnovat dešťovou vodu a splaškovou vodu ze sociálních zařízení produkovanou zaměstnanci. V areálu bude zřízena oddílná kanalizace. Splaškové vody budou svedeny do jímky a následně budou čerpány do splaškové kanalizace zaústěné na ČOV města Plzně.

Dešťové vody budou v co největší míře zadrženy v místě vzniku. I když podmínky pro vsakování vody do podloží nejsou ideální, budou zřízeny vsakovací objekty, aby docházelo alespoň k částečnému vsaku. Na ploše parkoviště budou zřízeny průlehy zajišťující retenci vody v místě. Přbytek vody bude v případě větších srážek sveden (horskými vpustěmi) do Vejprnického potoka.

Hluková zátěž

Pro zhodnocení vlivu hlukové zátěže na okolní chráněné (obytné) objekty byla zpracována hluková studie (Monhart Akustik s.r.o. Švihov), která tvoří část Oznámení č. 2. Z výsledků je patrné, že **provoz záměru při realizaci navrhovaných protihlukových opatřeních** (tlumiče na ventilátory a vzduchotechniku u vybraných zdrojů) **nebude mít významný vliv na hlukovou situaci v dotčeném území** u chráněných objektů a nebude zdrojem nadlimitních stavů. U nejbližších hlukově chráněných prostor prokazatelně nebude docházet provozem záměru k překračování hygienických limitů v denní době ani noční době.

Odnětí pozemků ze ZPF a využití ornice

Pro realizaci stavby je nutné vyjmutí zemědělské půdy ze ZPF v celkové ploše **15 358,55 m²**. Podrobnější informace jsou uvedeny v části B.II.1.1. Záměr je umístěn na půdě zařazené do IV. třídy ochrany. Jedná se o velmi málo produkční půdy.

Vzhledem k tomu, že záměr je v souladu s platnými dokumenty územního plánování, je možné z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu záměr provést. Záměrem nebudou dotčeny produkčně a ekologicky nejhodnotnější půdy zařazené do I. nebo II. třídy ochrany. Z hlediska záboru půdy lze tedy považovat záměr za akceptovatelný. Využitelná vrstva ornice bude z pozemku skryta před zahájením skryvky v rámci přípravy staveniště. **Pedologický průzkum stanovil vrstvu ornice určenou pro skryvku do hloubky 0,21 m. Při ploše 15 359 m² plochy odnímané ze ZPF to činí 3 225 m³, které bude třeba skrýt a hospodárně využít.**

Část ornice bude využita pro vytvoření nových biokoridorů a biocentra ve východní části pozemku v souladu s ÚP obce Vejprnice. Další část bude využita pro založení travnatých ploch a výsadbu stromů v novém areálu obchodního centra. Zbývající část bude deponována na severní straně pozemku, kde se předpokládá bytová výstavba s travnatými plochami a založení nové zóny zeleně. Ornice tak bude využita na pozemku 1204/1, jehož méně než poloviční část bude využita pro stavbu obchodního centra.

Vlivy na faunu a flóru

Z hlediska vlivů na živočichy a rostliny je nutno vycházet ze stávajících podmínek, kdy prakticky celé zájmové území je zemědělsky obdělávané. Tyto plochy neposkytují vyšším živočichům přirozené úkryty a podmínky ke hnízdění a neumožňují přirozený výskyt rostlin. Plocha je v současné době po zemědělské sklizni a zcela bez výskytu vyšších rostlin. Vlivy realizace stavby na faunu a flóru v posuzované lokalitě je obtížné hodnotit.

Po realizaci záměru bude zajištěna výsadba stromů a založeny travnaté plochy dle projektu sadové výsadby.

Závěr:

Po provedení komplexního popisu předpokládaných vlivů stavby a zařízení na životní prostředí a odhadu jejich významnosti lze konstatovat, že záměr „**Obchodní centrum Vejprnice**“ navržený k realizaci v zóně Z4 dle ÚP Vejprnice v ulici Plzeňská lze realizovat bez podstatných negativních vlivů na životní prostředí.

Realizace záměru se při dodržení zásad a podmínek ochrany životního prostředí a opatření uvedených v části D.4 v posuzované oblasti DOPORUČUJE.

H. PŘÍLOHY

H.1 Vyjádření stavebního úřadu z hlediska souladu záměru s územním plánem

M Ě S T S K Ý Ú Ř A D N Ý Ř A N Y

odbor výstavby

Benešova třída č.p. 295, 330 23 Nýřany

Spis. zn.: OV-Ška/28854/2026
Č.j.: OV-Ška/29936/2026
Vyřizuje: Ivana Škardová
Telefon: 377 832 325
E-mail: skardova@mesto-nyrany.cz
Nýřany: 06.08.2026

Žádost o vyjádření k záměru z hlediska souladu s územním plánem

Městský úřad Nýřany, odbor výstavby, jako stavební úřad příslušný podle § 30 odst. 1 písm. f) a § 34a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), obdržel dne 27.07.2026 žádost, kterou podal

InterCora Auxilium s.r.o., IČO 19720858, Lochotinská č.p. 1108/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň 1, kterého zastupuje Zdeněk Skořepa, nar. 27.06.1961, Bzenecká č.p. 1032/4, Severní Předměstí, 323 00 Plzeň 23,

týkající se vyjádření z hlediska souladu s územním plánem k záměru:

Obchodní centrum Vejprnice na pozemku parc. č. 1204/1 v katastrálním území Vejprnice

Městský úřad Nýřany, odbor výstavby sděluje:

- Výše uvedený pozemek se dle Územního plánu obce Vejprnice (nabytí účinnosti 30.05.2025) nachází v ploše občanského vybavení komerčního OK a ploše smíšené obytné městské SM.
- Obchodní centrum je navrženo v ploše občanského vybavení komerčního OK.
 - a) převažující účel využití
 - umístění zařízení komerční občanské vybavenosti
 - b) přípustné
 - maloobchodní zařízení
 - d) podmínky prostorového uspořádání
 - pro každé započaté dva hektary vymezené zastavitelné plochy bude vymezena plocha veřejného prostranství s touto zastavitelnou plochou související o výměře nejméně 1000 m², do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- Uvedený záměr je v souladu s územním plánem. Veřejná zeleň a prostranství jsou řešeny schválenou studií.
- Uvedený záměr je v souladu se schválenou územní studií pro plochu Z4 (schválení možnosti využití studie – Městský úřad Nýřany, odbor územního plánování č.j.OÚP-Rud/3595/2026 ze dne 30.01.2026)

(otisk úředního razítka)

Podepsáno dle data v el. podpisu.

Ivana Škardová v.r.
vedoucí odboru výstavby

H.2 Vyjádření Krajského úřadu PK z hlediska zákona č. 114/1992 Sb.

KRAJSKÝ ÚŘAD PLZEŇSKÉHO KRAJE ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ Škroupova 18, 306 13 Plzeň

Vaše č. j.: 260727
Ze dne: 27. 07. 2026
Naše č. j.: PK-ŽP/11121/26
Spis. zn.: ZN/93/ŽP/26
Počet listů: 1
Počet příloh: 0
Počet listů příloh: 0

Ing. Zdeněk Skořepa
Bzenecká 4
323 00 PLZEŇ

Vyřizuje: Ing. Václav Spurný
Tel.: 377 195 596
E-mail: vaclav.spurny@plzensky-kraj.cz

Datum: 13. 08. 2026

Stanovisko k záměru „Obchodní centrum Vejprnice“

Krajský úřad Plzeňského kraje, odbor životního prostředí, jako orgán státní správy ochrany přírody (dále „správní orgán“) věcně a místně příslušný dle ust. § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění (dále jen „zákon“), vydává právnícké osobě InterCora Auxilium s.r.o., IČO: 19720858, Lochotínská 1108/18, 301 00 Plzeň, zastoupené panem Ing. Zdeňkem Skořepou, Bzenecká 4, 323 00 Plzeň, podle § 45i odst. 1 zákona k záměru „Obchodní centrum Vejprnice“ toto stanovisko:

Záměr nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Odůvodnění:

Předmětem záměru je realizace obchodního centra určeného pro maloobchodní prodej v k.ú. Vejprnice. Stavba je umístěna při páteřní komunikaci II/203 procházející obcí Vejprnice na trase Plzeň – Nýřany a dálnice D5. Součástí výstavby obchodního centra je realizace dopravního napojení na komunikaci II/203, vybudování kapacitního parkoviště a vnitroareálové komunikace. V rámci této akce bude vybudováno veřejné osvětlení nového parkoviště, vodovodní a kanalizační přípojky, vnitroareálové rozvody inženýrských sítí a objekty pro vsak dešťových vod. V souvislosti s realizací obchodního centra dojde k úpravě komunikace II/203 v Plzeňské ulici. Uvedený záměr je situován mimo evropsky významné lokality a ptačí oblasti, přičemž je ani jinak neovlivňuje, proto záměr nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry významný (negativní) vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí.

Toto stanovisko se z hlediska zájmů chráněných ZOPK vztahuje výhradně k posouzení vlivu výše uvedeného záměru na soustavu NATURA 2000.

Ing. Jan Kroupar
vedoucí oddělení ochrany přírody

podepsáno elektronicky

E-mail: posta@plzensky-kraj.cz
www.plzensky-kraj.cz

Tel.: +420 377 195 111
Fax: +420 377 195 078

IČO: 70890366
DIČ: CZ70890366

I. Údaje o zpracování oznámení

Po provedení komplexního popisu předpokládaných vlivů stavby a zařízení na životní prostředí a odhadu jejich významnosti konstatují, že záměr

„Obchodní centrum Vejprnice“

navržený k realizaci v k.ú. Vejprnice ve východní části obce, v ulici Plzeňská, lze realizovat bez významných negativních vlivů na životní prostředí.

Realizace záměru se tedy při dodržení zásad a podmínek ochrany životního prostředí a opatření uvedených v části D.4 **DOPORUČUJE**.

Datum zpracování oznámení: 7. září 2026

Jméno, příjmení, bydliště a telefon zpracovatele oznámení:

Ing. Zdeněk Skořepa, Bzenecká 4, 323 00 Plzeň, tel: **602 104 905**

e-mail: Skorepazdenek@email.cz

Číslo osvědčení: 12110/1918/OHPV/93

Autorizace: MZP/2021/710/6310 ze dne 07.01.2022

Spolupracující organizace a osoby:

Hluková studie: **Monhart Akustik, s.r.o.**, Jiráskova 259, 340 12 Švihov, Ing. Petr Monhart.

Pedologie: **Geo Vision s.r.o.**, Brojova 16, 326 00 Plzeň, Ing. Vladimír Zýval

Projektant: **ARCHITEKT s.r.o.**, Otýlie Beníškové 14, 301 00 Plzeň, ing. arch. Luboš Kouřim

IGP a Radon: **Mgr. Václav Rýdl**, Rybnice 160, 331 51 Kaznějov

Podpis zpracovatele oznámení:

Ing. Zdeněk Skořepa