

Krajský úřad Ústeckého kraje

Odbor životního prostředí a zemědělství

Spisová značka: KUUK/183953/2025/10
Číslo jednací: KUUK/023500/2026
UID: kuukes9df4394d
Počet listů/příloh: 10/0

Vyřizuje/linka: Ing. Tereza Zabloudilová/159

Datum: 05.02.2026

ROZHODNUTÍ

ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ DORUČOVANÝ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

podle § 7 odst. 6 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“).

Výroková část

Název záměru a jeho zařazení podle přílohy č. 1

„Výstavba skladové haly a prodejny potřeb pro stavebníky, řemeslníky a zahrádkáře, Teplice“

Záměr je zařazen do bodu 110 „Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu 6 tis. m²“ kategorie II přílohy č. 1 zákona.

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry

Předmětem záměru je výstavba objektu skladové haly s prodejnou a souvisejících zpevněných ploch (komunikace, parkoviště, chodníky, skladovací a manipulační plochy) ve stávajícím průmyslovém areálu v k.ú. Teplice – Trnovany. Objekt bude využíván výlučně k poskytnutí obchodních služeb (prodej potřeb pro stavebníky, řemeslníky a zahrádkáře) a ke skladování obvyklých materiálů stavebnin. V objektu nebude prováděna výrobní činnost.

V širším okolí zájmového území je plánováno několik stavebních záměrů. Jedná se např. o Retail park Teplice, Středisko obchodu a služeb II Teplice – Sobědruhy či Výrobní areál Teplice – Řetenice. Všechny tyto záměry jsou plánovány do okrajových částí města Teplice a není předpoklad, že by doprava vyvolaná zmiňovanými záměry významně ovlivnila komunikační síť v zájmové lokalitě posuzovaného záměru.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru

Před zahájením výstavby záměru dojde k přípravě území s odstraněním stávajících objektů a pokácením dřevin v nutném rozsahu.

Prodejna bude dvoulodní halový objekt s patrovou nástavbou pro kanceláře v severní části. Tato část objektu bude orientována podélně s místní obslužnou komunikací a bude obsahovat prostory prodejny, půjčovny nářadí, zázemí pro zaměstnance a zákazníky. Prodejna s půjčovnou bude zastřešena plochou střechou s výškou atiky 6,0 m. K západní straně prodejny bude přiléhat objekt ocelové jednododní skladové haly 1 a u její západní fasády bude umístěna kolmo orientovaná ocelová jednododní skladová hala 2. Skladové haly jsou navrženy obdélníkového půdorysu se

sedlovou střechou s výškou hřebene 10,2 m u skladové haly 1 a s výškou hřebene 8,5 m u skladové haly 2.

U objektu prodejny a kanceláří je jako zdroj tepla uvažováno s variantou plynových kotlů nebo alternativou v podobě tepelných čerpadel. Do vybraných skladových prostorů hal bude přiveden vnitřní rozvod plynu, který bude zdrojem pro temperování infračervenými plynovými zářiči. Systém chlazení bude rozdělen do jednotlivých zón podle prostorového uspořádání a podle provozního režimu objektu a bude navržen na základě stanovení hodnot tepelné zátěže. Všechny prostory objektu budou mít zabezpečeno přímé větrání.

Související zpevněné plochy budou zajišťovat dopravu v areálu, parkování osobních automobilů a pojezd nákladních automobilů zásobování. Část zpevněných ploch bude sloužit jako plochy manipulační a skladové. Součástí projektu je i ozelenění nezpevněných ploch. Provoz haly (včetně zásobování) je předpokládán pouze v denní době 7.00 – 16.00 hod.

Záměr nespadá do režimu zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci.

Kapacita (rozsah) záměru

Zastavěná plocha prodejny:	1 220 m ²
Zpevněné plochy:	7 795 m ²
Počet parkovacích stání:	40

Umístění záměru

kraj:	Ústecký
obec:	Teplice
katastrální území:	Teplice – Trnovany

Oznamovatel

IZOEKO s.r.o., Platněfská 89/11, 110 00 Praha IČO 246 68 893

Zpracovatel oznámení

Mgr. Kateřina Šulcová držitelka autorizace ve smyslu ustanovení § 19 odst. 6 zákona (č.j. 88949/ENV/14, č.j. rozhodnutí o prodloužení autorizace: MZP/2024/710/5019).

V souladu s § 7 zákona bylo provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí a zda bude posuzován podle zákona. Příslušným úřadem k provedení zjišťovacího řízení je podle § 22 písm. a) zákona Krajský úřad Ústeckého kraje (dále jen „příslušný úřad“).

Na základě informací uvedených v oznámení záměru, písemných vyjádření dotčených územních samosprávných celků, dotčených správních orgánů a zjišťovacího řízení provedeného podle zásad uvedených v příloze č. 2 k zákonu dospěl příslušný úřad na základě § 7 odst. 6 zákona k závěru, že záměr

„Výstavba skladové haly a prodejny potřeb pro stavebníky, řemeslníky a zahrádkáře, Teplice“

nemůže mít významný vliv na životní prostředí a **nebude** posuzován podle citovaného zákona.

ODŮVODNĚNÍ

1. Odůvodnění vydání rozhodnutí

Vlivy na sledované složky životního prostředí jsou nevýznamné. Zpracované oznámení podává ucelený přehled možného vlivu na životní prostředí v místě záměru a jeho okolí.

V průběhu zjišťovacího řízení se neobjevily skutečnosti, které by z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví bránily realizaci předmětného záměru v dané lokalitě.

K posuzovanému záměru obdržel příslušný úřad v zákonem stanovené lhůtě 5 vyjádření. Z charakteru došlých vyjádření vyplývá, že k záměru nebyly vneseny žádné relevantní připomínky, které by nebylo

možno v následujících fázích přípravy záměru účinně a beze zbytku řešit a které by bránily případné realizaci záměru. Veškeré vznesené připomínky jsou vypořádány v následující části tohoto rozhodnutí.

Úkony před vydáním rozhodnutí – příslušnému úřadu bylo dne 15.12.2025 v souladu s § 6 odst. 1 zákona předloženo oznámení záměru „**Výstavba skladové haly a prodejny potřeb pro stavebníky, řemeslníky a zahrádkáře, Teplice**“, které podal oznamovatel IZOEKO s.r.o., Platnéřská 89/11, 110 00 Praha. Příslušný úřad posoudil předložené oznámení a konstatoval, že splňuje náležitosti dle § 6 odst. 5 zákona, umožňující zahájení zjišťovacího řízení dle § 7 zákona. Následně zahájil zjišťovací řízení dopisem ze dne 17.12.2025 pod č.j. KUUK/185704/2025 a rozeslal jej dotčeným územním samosprávným celkům a dotčeným orgánům ke zveřejnění a vyjádření. Zveřejnění informace bylo provedeno v souladu s § 16 zákona na informačním systému CENIA (kód záměru ULK1352) dne 22.12.2025. V souladu s § 16 byla dne 22.12.2025 vyvěšena informace o oznámení na úřední desce Krajského úřadu Ústeckého kraje. Dále byla dne 19.12.2025 vyvěšena informace o oznámení na úřední desce Statutárního města Teplice. Termín pro zaslání vyjádření byl v souladu s § 6 odst. 6 zákona stanoven na 21.01.2026.

Příslušný úřad v rámci zjišťovacího řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda a v jakém rozsahu záměr může mít významný vliv na životní prostředí a obyvatelstvo, hodnotil záměr na základě předloženého oznámení, veřejně dostupných informací a použití následujících kritérií uvedených v příloze č. 2 k zákonu:

I. Charakteristika záměru

1. Rozsah a podoba záměru jako celku

Předmětem záměru je výstavba objektu skladové haly s prodejnou ve stávajícím průmyslovém areálu města Teplice. Objekt bude využíván jako prodejna potřeb pro stavebníky, řemeslníky a zahrádkáře a ke skladování obvyklých materiálů stavebnin, bez umístění výrobní činnosti. Součástí areálu bude 40 parkovacích stání pro osobní vozidla. Plocha posuzovaného území činí 12 155 m².

2. Kumulace vlivů s vlivy jiných známých záměrů (realizovaných, povolených, připravovaných, uvažovaných)

Kumulativní vlivy mohou nastat v oblastech vlivů na ovzduší a hlukovou situaci. V rámci oznámení nebyly významné negativní kumulativní vlivy se stávajícími a povolenými záměry identifikovány.

3. Využívání přírodních zdrojů, zejména půdy, vody a biologické rozmanitosti

Pozemky určené pro výstavbu jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha, zastavěná plocha a nádvoří nebo zahrada. Záměr si vyžádá trvalý zábor zemědělského půdního fondu (ZPF) půdy IV. třídy ochrany ZPF v rozsahu 848 m². Ve fázi výstavby budou prováděny zemní práce při výkopu stavební jámy. Bilance zemních prací se předpokládá vyrovnaná. Záměr si nevyžádá vynětí z pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Napojení řešeného areálu na pitnou vodu bude provedeno z jižní hranice lokality v ulici Riegrova. Předpokládaná spotřeba pitné vody je 183 m³/rok.

Ve fázi výstavby budou používány běžné stavební materiály. Předpokládaná roční spotřeba elektrické energie je 303,33 MWh a spotřeba zemního plynu 20 600 m³/rok.

V průmyslovém areálu, který je obklopen průmyslovou zástavbou a komunikacemi, se nachází panelové a štěrkové zpevněné plochy pro parkování vozidel, plochy stavebních objektů, asfaltových komunikací a chodníky. Jedná se o plochy přírodně zcela degradované. Z hlediska možné přítomnosti druhů cévnatých rostlin, bezobratlých živočichů a obratlovců představuje dotčené území biotop s možným výskytem pouze velmi běžných druhů, široce rozšířených.

Dopravní napojení pro nákladní vozidla zásobování bude komunikací Riegrova a bezejmennou místní komunikací. Zákazníci budou do areálu vjíždět vjezdem z místní bezejmenné komunikace, který je navržen jižněji od vjezdu pro zásobování.

4. Produkce odpadů

Při demoličních pracích bude největší objem odpadu představovat vybouraný železobeton – 17 01 01, v menší míře pak cihly – 17 01 02, zemina a kamení – 17 05 04. Demolice budou projednávány v rámci samostatné dokumentace o demoličním výměru. Ve fázi výstavby bude v největší míře vznikat stavební odpad skupiny 17. Velký podíl odpadů budou představovat zeminou odtěžené při přípravných a zemních pracích pro nové základové konstrukce. S výkopovou zeminou bude nakládáno v souladu se zákonem o odpadech č. 541/2020 Sb. Při provozu záměru bude vzhledem k nevýrobnímu charakteru vznikat zejména odpad 20 03 01 – směsný komunální odpad. Přehled odpadů vznikajících při výstavbě a provozu záměru je uveden v tabulkách č. 7 a 8 oznámení.

5. Znečišťování životního prostředí a rušivé vlivy

V období výstavby bude dočasným zdrojem znečišťování ovzduší vlastní prostor staveniště, kde bude docházet k produkci znečišťujících látek z provozu stavebních strojů a ke vzniku sekundární prašnosti z pohybu stavebních mechanismů a při nakládání se sypkými materiály. Dalším zdrojem znečištění budou pohyby nákladních aut po okolních komunikacích. Po zprovoznění záměru bude zdrojem znečišťování ovzduší vyvolaná automobilová doprava na okolní komunikační síti, parkování vozidel a vytápění záměru v případě využívání plynových kotlů.

Ve fázi výstavby budou splaškové odpadní vody ze sociálního zázemí stavby napojeny dočasnými přípojkami na stávající areálovou splaškovou kanalizaci, která dále ústí do stávající městské kanalizace. Povrchová voda ze staveniště bude odváděna pomocí rigolů do okolních nezpevněných ploch, kde se bude přirozeně vsakovat, v případě potřeby bude odváděna a přečerpávána do areálové dešťové kanalizace. Ve fázi provozu bude likvidace splaškových a srážkových vod řešena oddílným kanalizačním systémem. Splaškové odpadní vody budou napojeny jednotlivými přípojkami objektu přímo do areálové splaškové kanalizace a kanalizační přípojkou do stávající městské kanalizace DN 300 ZBT. Konečným recipientem veřejné kanalizace je ČOV Bystřany. Odtok dešťových vod ze střech bude proveden vnitřními nebo vnějšími dešťovými svody přes lapače splavenin do areálové dešťové kanalizace. Část dešťových vod ze střech bude odvedena do vsakovací galerie umístěné v západní části areálu (o objemu 21 m³) a část bude zaústěna do podzemní retenční nádrže v JV části areálu při ul. Riegrova (objem cca 155 m³) s řízeným odtokem do stávající veřejné kanalizace. Rychlost odtoku z retenční nádrže nepřesáhne hodnotu 3 l/s/ha. Část dešťových vod ze zpevněné skladové plochy bude odvedeno do povrchového vsaku v zelené ploše areálu v severní části. Srážkové vody z povrchů komunikací, parkovišť a většiny zpevněných ploch budou odkanalizovány přes liniové žlaby do ORL a dále pak do podzemní retenční nádrže s řízeným vypouštěním do veřejné kanalizace.

Ve fázi výstavby budou zdroji hluku jednotlivé stavební mechanismy a obslužná doprava stavby. Během provozu záměru bude zdrojem hluku obslužná automobilová doprava na okolní komunikační síti a stacionární zdroje hluku – vnitroareálová doprava, nakládka a manipulace s materiálem a technologická zařízení (chlazení objektu). Trasa vyvolané dopravy je uvažována od výjezdu z areálu záměru po bezejmenné komunikaci, s následným napojením na ulici Riegrova, s rozpadem vyvolané dopravy v poměru 0,5/0,5 na oba směry. Objem dopravy generované záměrem je 160 jízd OA a 4 jízdy NA. V severní části areálu bude umístěna manipulační plocha. Zde budou stavební materiály přemisťovány a nakládány pomocí vysokozdvížného vozíku Linde. Předpokládán je pohyb VZV cca 10 x za hodinu. Posuzovaný záměr nebude zdrojem vibrací. Vibrace se mohou projevit po časově omezenou dobu v období výstavby při používání těžkých stavebních mechanismů nebo průjezdu nákladních automobilů.

Záměr nebude zdrojem ionizujícího, radioaktivního ani elektromagnetického záření.

6. Rizika závažných nehod nebo katastrof relevantních pro záměr, včetně nehod a katastrof způsobených změnou klimatu, v souladu s vědeckými poznatky

Při výstavbě ani provozu záměru nebudou vznikat mimořádné nestandardní stavy ani havárie, které by přinášely zvýšená environmentální rizika. Ve fázi výstavby by mohlo dojít k úniku pohonných hmot ze stavebních strojů nebo parkujících automobilů, které by mohly způsobit kontaminaci půdy nebo povrchové a podzemní vody. V případě úniku ropných látek bude znečištění likvidováno vhodným sorbentem, zemina bude odtěžena a dále s ní bude nakládáno v souladu s platnou legislativou.

Záměr bude realizován a provozován v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů.

7. Rizika pro veřejné zdraví (např. v důsledku kontaminace vod, znečištění ovzduší a hlukového zatížení).

Záměr nepředstavuje z hlediska emisního zatížení ovzduší ani z hlediska hlukového zatížení zdravotní riziko. Vzhledem k charakteru využití navrhovaných objektů a jejich jednoduchému provoznímu režimu není uvažováno se vznikem závažných havárií, které by ohrozily jakýmkoli způsobem jak vlastní objekt, tak jeho bezprostřední i široké okolí. Při dodržení standardních postupů a opatření je riziko ohrožení složek životního prostředí minimální.

II. Umístění záměru

1. Stávající a schválené využívání území a priority jeho trvale udržitelného využívání

Záměr je plánován do průmyslové zóny města Teplice. V lokalitě se nachází převážně stavby s činností výrobní, skladovací a poskytování obchodních a administrativních služeb. Stávající areál je ohraničen v jižní části hlavní ulicí Riegrova, v severovýchodní části místní komunikací s vjezdem do areálu a v severozápadní části místní komunikací ul. Na Bramši.

2. Relativní zastoupení, dostupnost, kvalita a schopnost regenerace přírodních zdrojů (včetně půdy, vody a biologické rozmanitosti) v oblasti, včetně její podzemní části

Na pozemku se nachází převážně zpevněné plochy. Celkem je navrženo k vyjmutí ze ZPF 848 m² půdy náležící do IV. třídy ochrany ZPF.

Lokalita se nenachází v chráněném ložiskovém území nebo dobývacím prostoru. Lokalita se nachází v poddolovaném území Teplice.

Záměr je umístován do ochranného pásma přírodního léčivého zdroje a přírodních minerálních vod Teplice v Čechách, jedná se o vnější Lázeňské území (LÚ), ochranné pásmo 1. stupně I.B. Zájmová oblast se nachází mimo ochranná pásma vodních zdrojů a vodárenských nádrží i mimo chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV). Posuzovaný záměr se nenachází v záplavovém území.

Na pozemku uvažovaném pro výstavbu posuzovaného záměru se v současné době nachází převážně zpevněné plochy a dva stavební objekty. Plochy zeleně jsou zastoupeny minimálně.

Navrhovaný záměr je situován do urbanizované krajiny. Jedná se o krajinu silně pozměněnou civilizačními zásahy, tj. „plně antropogenizovanou“. V širším území se vyskytují oblasti krajinného rázu charakterizované Mosteckým a Milešovským bioregionem.

3. Schopnost přírodního prostředí snášet zátěž se zvláštním zřetelem na:

a) územní systém ekologické stability krajiny – na dotčeném území se nenachází žádné vymezené prvky ÚSES, ať již lokální, regionální či nadregionální.

b) zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a ptačí oblasti – záměr se nachází mimo maloplošná i velkoplošná zvláště chráněná území. Záměr nezasahuje žádné lokality soustavy NATURA 2000. Dle vyjádření příslušného orgánu ochrany přírody nebude mít záměr významný negativní vliv na předměty ochrany evropsky významných lokalit a ptačí oblasti.

c) území přírodních parků – dotčená lokalita se nachází mimo vymezené území přírodních parků.

d) významné krajinné prvky, mokřady, břehové oblasti a ústí řek, pobřežní zóny a mořské prostředí, horské oblasti a lesy – na území se nenachází žádné registrované významné krajinné prvky (VKP). V řešeném území nejsou zastoupeny ani VKP zákonné dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (ZOPK). Záměr nezasahuje do mořského prostředí, ústí řek, horských oblastí a lesů.

e) území historického, kulturního nebo archeologického významu – v zájmovém území se nenacházejí kulturní, architektonické ani historické památky. Záměr je zamýšlen na území s možnými archeologickými nálezy ve smyslu § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

f) území hustě zalidněná – záměr se nachází na území města Teplice. Ve městě Teplice bylo v roce 2025 evidováno 50 912 obyvatel. Rozloha města je cca 23,78 km². Nejedná se o území hustě zalidněné.

g) území, která jsou nebo u kterých se má za to, že jsou zatěžovaná nad míru únosného environmentálního zatížení (včetně starých ekologických zátěží) – v ploše uvažovaného záměru ani v jeho blízkosti se evidované staré zátěže nenacházejí. Dle vyhodnocení kvality ovzduší na základě pětiletých průměrů koncentrací znečišťujících látek za období 2019–2023 publikovaných ČHMÚ, jsou v území plněny všechny sledované imisní limity. Nejedná se o území zatěžovaná nad míru únosného zatížení.

III. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

1. Velikost a prostorový rozsah vlivů (např. území a populace, které by mohly být zasaženy)

Rozsah vlivů záměru vzhledem k zasaženému území a populaci bude lokální, ve větších vzdálenostech se neprojeví. Vliv na veřejné zdraví byl vyhodnocen jako nevýznamný.

Vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví – pro posuzovaný záměr byla zpracována odborná studie Vyhodnocení vlivů na veřejné zdraví (ATEM – Ateliér ekologických modelů, s. r. o., říjen 2025). V rámci hodnocení vlivů imisní zátěže na zdraví obyvatel byly sledovány imisní hodnoty pro oxid dusičitý, benzen, suspendované částice frakce PM₁₀ a PM_{2,5} a benzo[a]pyren. Na základě výsledků akustické studie byl kvantifikován podíl obyvatel v pásmech hlukové zátěže nad hranicí doporučených expozičních hodnot, míra obtěžování hlukem, rušení spánku a míra výskytu ICHS z hlukové zátěže ze silniční dopravy. Po vyhodnocení míry zdravotního rizika v oblasti bylo konstatováno, že vlivem záměru dojde k velmi mírnému nárůstu míry zdravotního rizika. Posuzovaným záměrem dojde ke zlepšení sociálně ekonomických podmínek v území. Záměr nebude mít negativní vliv na lidské zdraví.

Vlivy záměru na ovzduší a klima – pro vyhodnocení vlivu záměru na kvalitu ovzduší v lokalitě byla vypracována samostatná Rozptylová studie (ATEM – Ateliér ekologických modelů, s. r. o., říjen 2025). V rámci předkládané studie byly hodnoceny příspěvky automobilové dopravy a spalování zemního plynu k celkové imisní zátěži. U žádné sledované imisní charakteristiky nebylo vlivem uvedení záměru do provozu vypočteno překročení imisního limitu. Ve studii byl také proveden komentář k vlivu stavebních prací na okolní zástavbu a uvedena doporučená opatření pro snížení vlivů stavebních prací na imisní situaci ve výpočtové oblasti. Výstavba ani provoz posuzovaného záměru nebude mít významný dopad na klima širšího okolí posuzovaného záměru.

Vlivy záměru na hlukovou situaci – pro vyhodnocení zdrojů hluku ve fázi výstavby i provozu záměru byla vypracována Akustická studie (Greifakustika, s.r.o., říjen 2025). Ze závěru hlukové studie vyplývá, že při splnění dodržení navržených akustických opatření nebude hluk při provozu a výstavbě skladové haly a prodejny překračovat v chráněných venkovních prostorech staveb a na pracovišti hygienické limity hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Hluk z dopravy generované záměrem nebude u chráněných objektů navyšovat stávající hluk z dopravy v místech, kde jsou hygienické limity překročeny již ve stávajícím stavu. Ve všech kontrolních bodech, chráněných venkovních prostorech staveb, bude dodržen hygienický limit pro hluk ze stavební činnosti při nejhlučnější fázi výstavby (1.fáze – demolicе objektů). Vzhledem k malému rozsahu stavby je předpokládán i nízký provoz staveništní dopravy. Je uvažováno maximálně s provozem 2 NA/hodinu (36 pojezdů/den). Hluk ze staveništní dopravy související s výstavbou záměru nebude u chráněných objektů nijak navyšovat hluk z dopravy v místech, kde jsou hygienické limity překročeny již ve stávajícím stavu. V chráněných venkovních prostorech staveb sledovaných objektů bude splněn hygienický limit pro hluk z provozu stacionárních zdrojů v denní době, a to i v součinnosti se stávajícími stacionárními zdroji hluku v posuzované lokalitě.

Vliv na povrchové a podzemní vody – záměr je umístěn do ochranného pásma přírodního léčivého zdroje a přírodní minerální vod Teplice v Čechách, jedná se o vnější Lázeňské území (LÚ), ochranné pásmo 1. stupně I.B, stanovené dle zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon). Záměr se nenachází ve vnitřním LÚ. Likvidace splanškových a srážkových vod z navrhovaných objektů bude v rámci areálu řešena oddílným kanalizačním systémem. Kvalita splanškových vod bude svým složením odpovídat běžným

komunálním odpadním vodám typickým pro městskou aglomeraci. Pro posuzovaný záměr byly stanoveny vsakovací poměry. Za podmínek běžného srážkového roku se jeví lokalita jako vhodná pro zasakování srážkových vod do vod podzemních. Odvedení dešťových vod bude rozděleno na odvod ze střech navrhovaného objektu skladové haly s prodejnou a odvod ze zpevněných ploch přes ORL. Posuzovaný záměr nebude mít negativní vliv na kvalitu povrchových a podzemních vod v daném území.

Vliv na půdu – záměr nebude vyžadovat zábor PUPFL. V souvislosti s realizací záměru dojde k vyjmutí 848 m² ze ZPF náležící do IV. třídy ochrany ZPF. Celkově jsou zastížené půdy hodnoceny jako velmi málo produkční půdy. Vytěžená zemina v rámci hrubých terénních úprav a výkopů základů bude použita v maximálním možném množství jako podsypy spodní stavby objektu, podsypy nových zpevněných ploch a pro výškové vyrovnání přilehlého terénu. Předpokládá se vyrovnaná bilance zemin. Vzhledem k charakteru zájmové lokality (průmyslový areál) je doporučeno v následující fázi projektové dokumentace záměru provést podrobný inženýrsko-geologický průzkum zaměřený i na kontaminaci zemin v zájmové lokalitě. K negativním vlivům na půdu nedojde.

Vliv na horninové prostředí a přírodní zdroje – lokalita záměru neleží v oblasti surovinových zdrojů či jiných přírodních bohatství. Realizací ani provozem záměru tak nedojde k negativnímu ovlivnění horninového prostředí ani přírodních zdrojů.

Vliv na floru a faunu – hodnocené území je v současné době přírodně zcela degradované. Území představuje biotop s možným výskytem pouze velmi běžných druhů, široce rozšířených i na člověkem silně stresovaných lokalitách v příměstském prostředí, které nemají k území žádný výhradní vztah. Plánovanou činností a následným využitím území nedojde k závažnému zásahu do přirozeného vývoje zvláště chráněných druhů dle vyhl. č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V území se vyskytuje minimální množství vzrostlých dřevin. Jedná se o cca 10 ks mladých smrků ztepilých a 1 ks břízy bělokoré. Bude provedena jejich inventarizace a v případě nutnosti bude podána žádost o povolení ke kácení. K negativnímu ovlivnění fauny a flóry nebude ve fázi demolice, výstavby ani provozu záměru docházet.

Vliv na ekosystémy a biologickou rozmanitost – biologická rozmanitost nebude záměrem snížena. Nedojde k záboru přírodních biotopů a stanovišť. Vlivy realizace i provozu záměru na významné krajinné prvky, předměty ochrany soustavy NATURA 2000, zvláště chráněná území i památné stromy budou nulové.

Vliv na krajinný ráz – v místě záměru a jeho blízkém okolí jsou rysy a hodnoty přírodní charakteristiky krajinného rázu značně potlačeny. Území navrhovaného záměru nezahrnuje lokality přírodního a přírodě blízkého charakteru. Posuzovaným záměrem nedojde k dotčení přírodní charakteristiky krajinného rázu. Snížení hodnot kulturní a historické charakteristiky území rovněž není očekáváno. Harmonické měřítko a vztahy v krajině jsou v posuzované lokalitě a jejím okolí narušeny, lze tak hovořit pouze o harmonických vztazích a měřítku městské krajiny. Navrhovaný záměr představuje minimální zásah do znaků a hodnot krajinného rázu městské krajiny, který nesníží či nezmění krajinný ráz oblasti ani místa krajinného rázu ve smyslu § 12 ZOPK.

Vliv na hmotný majetek, kulturní památky a archeologické lokality – v areálu dojde k demolici dvou stávajících objektů. V místě záměru se nevyskytuje území historického nebo kulturního významu. K ovlivnění kulturních památek v souvislosti s posuzovaným záměrem nedojde. V případě přítomnosti archeologických nálezů bude postupováno v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., v platném znění.

2. Povaha vlivů včetně jejich přeshraniční povahy

Záměrem je novostavba vnitroareálové skladové haly s prodejnou a souvisejících zpevněných ploch ve stávajícím průmyslovém areálu. Rozsah vlivů spojených s realizací záměru bude lokální, s omezením na zájmovou plochu a její nejbližší okolí, mimo vlivů spojených s dopravou. Při provozu záměru bude zdrojem znečišťování ovzduší vyvolaná automobilová doprava na okolní komunikační síti a parkování vozidel. U žádné sledované imisní charakteristiky nedojde vlivem uvedení záměru do provozu k překročení imisního limitu. V chráněných venkovních prostorech staveb sledovaných objektů, které jsou orientovány ke komunikaci Riegrova, jsou ve stávajícím stavu překročeny hygienické limity pro hluk z dopravy. U těchto objektů však nedojde vlivem umístění záměru do

situace k navýšení hladiny hluku z dopravy. Ve všech ostatních výpočtových bodech budou hygienické limity pro denní dobu splněny před i po umístění záměru.

S ohledem na charakter záměru, jeho umístění a zhodnocení velikosti a rozsahu předpokládaných vlivů lze vyloučit jejich přeshraniční dopady.

3. Intenzita a složitost vlivů

Navržené řešení není v rozporu se zákonem chráněnými zájmy. Hodnocené vlivy jsou ve většině složek životního prostředí nulové, případně se jedná o vlivy nevýznamné.

4. Pravděpodobnost vlivů

Vlivy patrné v průběhu realizace záměru budou krátkodobé s lokálním dosahem. Vliv na jednotlivé složky životního prostředí, jako je ovzduší, hluk, podzemní i povrchové vody, vlivy na faunu a floru, nebude takového charakteru, který by způsoboval významnou negativní změnu oproti stávajícímu stavu.

5. Předpokládaný počátek, doba trvání, frekvence a vratnost vlivů

Předpokládaný termín zahájení realizace záměru je září roku 2026 s předpokládaným dokončením v únoru roku 2027.

6. Kumulace vlivů s vlivy jiných stávajících nebo povolených záměrů

V dotčeném území se nevyskytují jiné záměry s významným vlivem na životní prostředí, které by měly potenciál kumulativních a synergických vlivů s navrženým záměrem.

7. Možnost účinného snížení vlivů

Základní opatření na ochranu životního prostředí, která vyplynula z odborných studií a platné legislativy, jsou součástí vlastního záměru a jsou průběžně uvedena v textu oznámení a souhrnně v kap. B.I.6 oznámení.

Jako podklady pro vydání rozhodnutí příslušný úřad využil oznámení záměru s náležitostmi přílohy č. 3 (Mgr. Kateřina Šulcová, prosinec 2025). Dále využil přílohy – Vyjádření Magistrátu města Teplice, odboru územního plánování a stavebního řádu č.j. MgMT/049875/2023 ze dne 14.04.2023, Stanovisko Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 16.09.2025 pod č.j. KUUK/131920/2025), Rozptylová studie (ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o., 10/2025), Vyhodnocení vlivů na veřejné zdraví (ATEM – Ateliér ekologických modelů, s.r.o., 10/2025), Akustická studie (Greif-akustika, s.r.o., 12/2025), Protokol o měření hluku (Greif-akustika, s.r.o., 10/2025), výkresová dokumentace.

Dále byla v závěru zjišťovacího řízení zohledněna došlá vyjádření dotčených orgánů státní správy (Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství č.j. KUUK/010791/2026 ze dne 21.01.2026, Magistrát města Teplice, odbor životního prostředí zn. OŽP 158113/2025/V-10_EIA/Mě ze dne 12.01.2026, Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje č.j. KHSUL 61059/2025 ze dne 19.12.2025, Ministerstvo zdravotnictví, Český inspektorát lázní a zřidel č.j. MZDR 32236/2025-2/ČIL-Pr ze dne 17.12.2025), vyjádření dotčených územních samosprávných celků (Ústecký kraj vyjádření Rady Ústeckého kraje usnesení č. 044/31R/2026 ze dne 19.01.2026). Vyjádření veřejnosti v rámci zákonem stanovené lhůty příslušný úřad neobdržel. U části připomínek neměl příslušný úřad dostatek informací, proto si vyžádal doplnění informací od zpracovatele oznámení. Doplnující podklad obdržel dne 14.01.2026. Dále je uvedeno stručné shrnutí obdržených vyjádření a připomínek ke zveřejněnému oznámení:

Rada Ústeckého kraje: nepožaduje další posouzení záměru podle zákona.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství: záměr se nenachází v dosahu havarijních projevů podle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií a svým charakterem nespadá pod působnost uvedeného právního předpisu. Z uvedeného důvodu není krajský úřad na úseku prevence závažných havárií dotčeným správním orgánem.

Z hlediska ochrany ovzduší, vodního a odpadového hospodářství nemá připomínky a další posuzování nepožaduje.

Z hlediska ochrany ZPF není KUUK, odbor ZPZ, dotčeným orgánem ochrany ZPF. Vzhledem k uvedenému rozsahu odnětí pozemků ze ZPF pod 1 ha je příslušným orgánem k vyjádření obecní úřad obce s rozšířenou působností (Magistrát města Teplice).

V oblasti ochrany přírody a krajiny je krajský úřad dotčeným orgánem v souladu s § 90 odst. 16 ZOPK. Vzhledem k umístění záměru nebudou dotčena zvláště chráněná území, lokality soustavy Natura 2000, prvky regionálního a nadregionálního ÚSES ani známé lokality výskytu zvláště chráněných druhů.

Z hlediska působnosti zdejšího odboru na úseku ochrany životního prostředí nejsou k předloženému oznámení další připomínky. Posouzení záměru podle zákona není požadováno.

Magistrát města Teplice, odbor životního prostředí: z hlediska odpadového hospodářství, ochrany ovzduší, ochrany ZPF, ochrany přírody a státní správy lesů nepožaduje posouzení záměru.

Z hlediska zájmů lázeňského zákona, není OŽP MgMT dotčeným orgánem. Dotčeným orgánem je Ministerstvo zdravotnictví, Český inspektorát lázní a zřidel.

Z hlediska zájmů ochrany vod dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách nepožaduje posuzování záměru dle zákona. Požaduje však posoudit otázku možnosti vsakování dešťových vod. Dle předložené dokumentace byl pro záměr vyhotoven Hydrogeologický průzkum (RNDr. Peter Horváth, červen 2023), který však k dokumentaci nebyl doložen. V kapitole C.2.5 oznámení záměru je uvedeno: „Koeficient vsaku pro navážky činí maximálně $5 \cdot 10^{-5}$ m/s. Koeficient vsaku pro terciérní zeminy činí maximálně $1 \cdot 10^{-7}$ m/s a pro vsakování jsou zcela nevhodné“. V kapitole B.III.2 záměru je však uvedeno: „Pro posuzovaný záměr byl vyhotoven hydrogeologický průzkum, v rámci kterého byly stanoveny vsakovací poměry v zájmové lokalitě. Z uvedeného posouzení vyplynulo, že za podmínek běžného srážkového roku se jeví lokalita jako vhodná pro zasakování srážkových vod do vod podzemních. K zasakování lze použít zasakovací drény uložené do hloubky cca 0,8 m.“

Vzhledem k absenci hydrogeologického posudku tak není možno řádně ověřit možnost zasakování dešťových vod. U provozovatele kanalizace (Severočeské vodovody a kanalizace, a.s.) pak bude ověřeno (odsouhlaseno) zaústění srážkových vod do veřejné kanalizace.

Vypořádání připomínek: Dle vyjádření zástupce zpracovatele oznámení k výše uvedené problematice se citace z kap. C.2.5 oznámení, tedy konstatování o nevhodnosti zemin pro zasakování, týká terciérních zemin. V závěru doloženého HGP je uvedeno, že za podmínek běžného srážkového roku se jeví lokalita jako podmíněčně vhodná pro zasakování srážkových vod do vod podzemních. Likvidace dešťových vod v zájmovém území posuzovaného záměru proto byla navržena jako kombinace vsakování (povrchový vsak do zeleně, vsakovací galerie) a podzemní retence s regulovaným odtokem do veřejné kanalizace - viz. kap. B.III.2 Odpadní vody oznámení záměru. Finální způsob likvidace dešťových vod bude vyřešen během následného povolovacího procesu v souladu s požadavky OŽP MgMT.

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje: shrnuje obsah oznámení záměru a konstatuje, že záměr při dodržení navržených technických a organizačních opatření nevyvolává významné negativní vlivy na veřejné zdraví. Z hlediska působnosti orgánu ochrany veřejného zdraví není požadováno další posuzování záměru podle zákona. KHS neuplatňuje k oznámení záměru další připomínky ani požadavky.

Ministerstvo zdravotnictví, Český inspektorát lázní a zřidel: dotčené území se nachází v ochranném pásmu I. stupně I B přírodních léčivých zdrojů lázeňského místa Teplice. Upozorňuje, že dle ust. § 22 lázeňského zákona je v ochranném pásmu I. stupně zakázáno provádět činnosti, které by mohly negativně ovlivnit chemické, fyzikální a mikrobiologické vlastnosti zdrojů nebo jejich zdravotní nezávadnost, jakož i zásoby či vydatnost zdrojů. Zakázané činnosti blíže specifikuje výše uvedený výměr Ministerstva zdravotnictví. Z hlediska zájmů chráněných lázeňským zákonem a souvisejícími právními předpisy ministerstvo nepokládá za nutné posoudit záměr podle zákona.

POUČENÍ

Proti tomuto rozhodnutí mohou podat do 15 dnů ode dne jeho doručení oznamovatel, dotčené územní samosprávné celky a dotčená veřejnost uvedená v § 3 písm. i) bodě 2 zákona odvolání

k Ministerstvu životního prostředí, a to podáním učiněným u Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem. Prvním dnem lhůty je následující den po dni doručení. Dnem doručení je patnáctý den po dni vyvěšení tohoto rozhodnutí na úřední desce Ústeckého kraje. Splnění podmínek podle § 3 písm. i) bodu 2 zákona doloží dotčená veřejnost v odvolání. Odvolání se podává v počtu 3 stejnopisů. Nepodá-li odvolatel potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je na jeho náklady Krajský úřad Ústeckého kraje. Podané odvolání má v souladu s ustanovením § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Ing. Irena Jeřábková, MPA, LL.M.
vedoucí odboru životního prostředí a zemědělství

Rozdělovník: č.j.: KUUK/023500/2026

1) IZOEKO s.r.o., Platnéřská 89/11, Staré Město, 110 00 Praha

Dotčené územní samosprávné celky:

- 2) Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
- 3) Statutární město Teplice, náměstí Svobody 2/2, 415 95 Teplice

Dotčené správní orgány:

- 4) Magistrát města Teplice, odbor životního prostředí, Krupská 346/2, 415 95 Teplice
- 5) Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje, ÚP Teplice, J. Jiřího Wolkerova 1342/4, 415 01 Teplice
- 6) Ministerstvo zdravotnictví, Český inspektorát lázní a zříděl, Palackého nám. 4, 128 00 Praha 2
- 7) Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (zde)

Dotčené územní samosprávné celky ve smyslu § 16 odst. 2 zákona neprodleně zveřejní informaci o rozhodnutí a o tom, kdy a kde je možné do něj nahlížet na úředních deskách. Doba zveřejnění této informace je podle § 16 odst. 2 zákona nejméně 15 dnů. Zároveň v souladu s tímto ustanovením dotčené územní samosprávné celky vyrozumí elektronickou datovou nebo e-mailovou zprávou (zabloudilova.t@kr-ustecky.cz), popř. písemně příslušný úřad o dni vyvěšení informace o rozhodnutí na úřední desce, a to v nejkratším možném termínu.

Vyvěšeno na úřední desce a zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup

dne:

Sejmuto dne: