

Spisová značka: KUUK/151750/2026/10
Číslo jednací: KUUK/178170/2026
UID: kuukes9df73160
Počet listů/příloh: 10/0

Vyřizuje/linka: Ing. Tereza Zabloudilová/159

Datum: 07.10.2026

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

„OC KLÁŠTEREC NAD OHŘÍ – VÝSTAVBA KFL A RETAIL PARKU“

Záměr je zařazen do bodu 110 „Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu 6 000 m²“ kategorie II přílohy č. 1 zákona.

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry

Předmětem záměru je výstavba nového obchodního centra (OC) a souvisejícího provozně technického vybavení v k.ú. Měřetice u Klášterce nad Ohří ve městě Klášterec nad Ohří. V rámci záměru dojde k výstavbě dvou prodejních objektů (obchodní dům Kaufland a obchodní centrum – retail), parkovacích ploch pro osobní automobily, areálových komunikací pro vozidla a pěší, manipulačních ploch a dalších drobných staveb provozní a technické infrastruktury (kiosková trafostanice, nádrž SHZ, reklamní pylon, retenční nádrž, sítě a rozvody technické infrastruktury atd.). Záměr bude po jeho dokončení sloužit pro komerční prodej potravin a spotřebního zboží.

Z hlediska možných kumulativních vlivů byl předkládaný záměr posuzován ve vazbě na stávající aktivity v území, zejména průmyslové aktivity a dopravní zátěž.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru

Plocha pro realizaci záměru vznikne odstraněním stávajících, již nevyužívaných průmyslových objektů areálu ZKL. Demolice byly v předstihu řešeny samostatnou projektovou dokumentací a nejsou součástí posuzovaného záměru.

Objekt obchodního domu Kaufland je navržen jako jednopodlažní, nepodsklepený halový objekt s plochou střechou. Objekt má půdorysné rozměry 91 x 40,9 m (dvojlodní hala) s výškou k atice 7,3 m a světlou výškou 4,1 m, doplněný o jižní technickou přístavbu 13 x 8,3 m. Nosný systém budovy je navržen jako železobetonový prefabrikovaný skelet založený na hlubinných pilotách.

Objekt Retail parku představuje novostavbu přízemního nepodsklepeného halového objektu s plochými/sedlovými střechami mírného sklonu. Objekt má nepravidelný, pod úhlem 45° lomený

půdorys s obvodovými stěnami tvořícími současně atiky. Dispozičně je budova rozdělena na 7 samostatných, nezávislých nájemních prodejních nebo komerčních jednotek.

Areálové komunikace a zpevněné plochy budou představovat chodníky, komunikace pro pojezd vozidel, zásobovací plocha (betonová), parkoviště osobních automobilů (zatravněovací tvárnice a asfaltobeton) a zpevněná plocha kolárny.

Součástí záměru jsou další drobné stavby provozní a technické infrastruktury – kiosková trafostanice, nádrž SHZ, reklamní pylon, retenční nádrž, sítě a rozvody technické infrastruktury. Areál bude připojen ke stávajícím inženýrským sítím – veřejný vodovodní řad, splaškovou kanalizaci, dešťovou kanalizaci a veřejnou elektrickou distribuční síť.

Konečné terénní úpravy představují dorovnání terénu odkopanou zeminou, rozprostření ornice v tloušťce 300 mm, založení trávníku na ploše cca 3 390 m². Součástí řešení je výsadba cca 26 ks vzrostlých stromů v zelených pásích a realizace půdopokryvné keřovité zeleně.

Podrobnější popis záměru je uveden v kapitole B.I.6 na str. 8-16 oznámení.

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

Kapacita (rozsah) záměru

Zastavěná plocha OD Kaufland:	3 979 m ²
Zastavěná plocha OC – Retail:	3 192 m ²
Areálové komunikace a zpevněné plochy:	3 913 m ²
Parkoviště OC:	7 530 m ²
Počet parkovacích stání pro OA:	252

Umístění záměru

kraj:	Ústecký
obec:	Klášteřec nad Ohří
katastrální území:	Mířetice u Klášterce nad Ohří

Oznamovatel

REALIA Klášteřec s.r.o., Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9, IČO 223 48 271

Zpracovatel oznámení

Mgr. Alan Kašpar držitel autorizace ve smyslu ustanovení § 19 odst. 6 zákona č.j. 0645/1333OPVŽP/98, prodloužené rozhodnutím č.j. MZP/2021/710/4652.

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 samosprávních 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

„OC KLÁŠTEŘEC NAD OHŘÍ – VÝSTAVBA KFL A RETAIL PARKU“

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 3 vyjádření. Z charakteru došlých vyjádření vyplývá, že k záměru nebyly vzneseny 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 19.08.2026 v souladu s § 6 odst. 1 zákona předloženo oznámení záměru „**OC KLÁŠTEREC NAD OHŘÍ – VÝSTAVBA KFL A RETAIL PARKU**“, které podala společnost TEEN engineering s.r.o., Havlíčkova 484/4, 757 01 Valašské Meziříčí, která na základě plné moci zastupuje oznamovatele REALIA Klášterec s.r.o., Kolbenova 882/3a, Vysočany, 190 00 Praha 9. 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 21.08.2026 pod č. j. KUUK/152683/2026 a rozeslal v souladu s § 6 odst. 5 zákona informaci o oznámení 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 ULK1389) dne 24.08.2026. V souladu s § 16 byla dne 24.08.2026 vyvěšena informace o oznámení na úřední desce Krajského úřadu Ústeckého kraje. Dále byla dne 27.08.2026 vyvěšena informace o oznámení na úřední desce města Klášterec nad Ohří. Termín pro zaslání vyjádření byl v souladu s § 6 odst. 6 zákona stanoven na 23.09.2026.

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 realizace nového areálu komerční občanské vybavenosti tvořeného obchodním domem Kaufland a navazujícím prodejním centrem samostatných nájemních obchodních jednotek Retail. Součástí záměru bude vybudování parkovacích ploch, areálových komunikací, manipulačních ploch a dalších drobných staveb provozní a technické infrastruktury.

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

V dotčeném území nejsou projednávány žádné další záměry, jejichž vlivem by mohlo docházet k environmentálně nepříznivým kumulativním vlivům. Stávající aktivity v území, zejména průmyslové aktivity a dopravní zátěž, byly zohledněny v rámci hodnocení stávajícího stavu životního prostředí v zájmovém území. Z hlediska vlivu realizace záměru na životní prostředí není známa kumulace s jinými předpokládanými záměry.

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

Realizaci projektu nedojde k dotčení pozemků, které jsou součástí zemědělského půdního fondu (ZPF) nebo pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL). Záměr je dle katastru nemovitostí umísťován na pozemky druhu ostatní plocha a zastavěná plocha a nádvoří.

Záměr vyžaduje potřebu pitné vody pro sociální zázemí zaměstnanců a návštěvníků OC a gastroprovozů, v menší míře pak rovněž pro technologické účely. Zásobení OC vstupní vodou bude zajištěno napojením na veřejný vodovodní řad města Klášterec nad Ohří. Celková předpokládaná spotřeba vody byla stanovena na 6 696 m³/rok.

Z hlediska spotřeby energie bude OC vyžadovat pro svůj provoz pouze elektrickou energii. Vytápění i chlazení celého areálu je koncipováno jako plně elektrifikované. Zásobování objektů elektrickou energií bude zajištěno z veřejné distribuční sítě ČEZ Distribuce, a.s. Projektovaná spotřeba el. energie je 7 900 MWh/rok. Projekt stavebně i konstrukčně počítá s dimenzováním střech pro instalaci fotovoltaických panelů na celé ploše střechy OD Kaufland.

Provoz záměru nepředstavuje výrobní závod ani průmyslovou výrobu, tudíž v rámci běžného provozu nedochází k nárokům na odběr základních výrobních surovin či materiálů pro zpracování.

Z hlediska ekologické charakteristiky území jde o typický brownfield s výrazně antropogenně ovlivněnými až transformovanými ekosystémy. Ekosystémy v zájmové lokalitě lze charakterizovat jako nestabilní, ruderalní až sekundární. V severozápadní a severní části areálu se nacházejí volné plochy s náletovou ruderalní vegetací a ucelenými skupinami vzrostlých dřevin.

Pro dopravní obsluhu areálu je navrženo dopravní napojení prostřednictvím nové okružní křižovatky na silnici č. I/13 (E442, ul. Osvobozená). Zásobování obchodního centra bude probíhat výhradně v denní době. Celková denní intenzita vyvolané osobní dopravy bude činit 950 osobních automobilů za den. Přibližně 60 % osobní dopravy bude vedeno ve směru na Klášterec nad Ohří a 40 % ve směru na Chomutov.

4. Produkce odpadů

V rámci realizace záměru, kdy bude provedeno odstranění stávajících budov a zpevněných povrchů a budou realizovány stavební práce při výstavbě OC, lze předpokládat vznik odpadů charakteristických pro stavební a demoliční činnost. Odpady vzniklé při provozu OC budou původcem odpadu shromažďovány utříděné podle jednotlivých druhů a kategorií a předávány výhradně oprávněným osobám ve smyslu zákona o odpadech k využití nebo odstranění. V rámci činností nakládání s odpady bude vedena jejich průběžná evidence a ta bude v souladu se zákonem ohlašována a zasílána příslušnému správnímu úřadu. Přehled odpadů vznikajících při výstavbě a provozu záměru je uveden v tabulkách č. 10 a 11 oznámení.

5. Znečišťování životního prostředí a rušivé vlivy

Pro vytápění, chlazení a větrání objektů v areálu nebudou realizovány žádné spalovací zdroje znečišťování ovzduší. U OD Kaufland bude jako zdroj tepla pro vytápění a teplovzdušné větrání využíván systém rekuperace z technologie průmyslového chlazení potravin. Doplnkovým a bivalentním zdrojem budou reverzibilní tepelná čerpadla a elektrické topné sekce ve vzduchotechnických jednotkách. V Retailu bude vytápění a větrání jednotlivých obchodních jednotek řešeno decentralizovaně pomocí samostatných vzduchotechnických jednotek s tepelnými čerpadly. Jako záložní zdroj elektrické energie je navržen naftový dieselagregát o elektrickém výkonu 500 kVA. Liniovým zdrojem znečišťování ovzduší v rámci posuzovaného záměru je osobní a nákladní automobilová doprava spojená s provozem OC.

Během provozu budou vznikat splaškové odpadní vody v rámci sociálního zázemí a technologické a provozní odpadní vody spojené s provozem OC. V areálu bude vybudována oddílná kanalizace pro splaškové odpadní vody (včetně samostatné větve tukové kanalizace) a dešťové vody. Splaškové vody budou odváděny do veřejné kanalizace a na komunální ČOV. Předpokládaná roční produkce splaškových odpadních vod činí 2 206 m³ za rok. Technologické odpadní vody podobného charakteru jako splaškové odpadní vody budou zaústěny do splaškové kanalizace areálu OC. Odpadní vody z úseků gastro obsahující zvýšenou koncentraci tuků a olejů budou do splaškové kanalizace odváděny samostatnou tukovou kanalizací. Předpokládaná produkce činí 4 490 m³/rok. Celková odvodňovaná plocha areálu činí 17 680 m². Pro zachycení a regulaci přívalových srážek bude vybudována nová otevřená retenční nádrž o užitém objemu 600 m³. Z retenční nádrže budou přečištěné a regulované dešťové vody zaústěny do stávající městské dešťové kanalizace.

Zdrojem hluku bude provoz stacionárních zdrojů souvisejících s provozem areálu (jednotky VZT, zdroje chlazení a tepelná čerpadla) a dále doprava na navrhovaných parkovacích plochách. Provoz záměru je uvažován v denní době. Záměr nebude zdrojem vibrací.

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

Rizika havárií jsou omezena na riziko úniku provozních látek především při skladování motorové nafty pro záložní dieselagregát v nádrži o objemu min. 1 500 l, která bude provedena jako dvouplášťová

nebo umístěna v bezodtoké havarijní záchytné jímce. Riziko úniku ropných látek spojené s automobilovou dopravou na parkovišti bude eliminováno svodem srážkových vod přes odlučovač ropných látek. Pro minimalizaci rizika požáru je stavba projektována s ohledem na požární rizika vyplývající z jejího charakteru a respektuje požadavky norem v oboru požární bezpečnosti staveb. Provoz bude zabezpečen vůči všem rizikům a lze jej při dodržení všech dostupných opatření provozovat s minimálními riziky.

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. Realizace záměru nepřinese pro okolí žádná rizika bezpečnostní, ekologická ani požární, která by mohla nepříznivě působit na okolí.

II. Umístění záměru

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

Záměr je situován do průmyslové zóny ve východní části města Klášterec nad Ohří. Zájmové území je tvořené v současnosti již nevyužívanou částí průmyslového areálu ZKL Klášterec nad Ohří a.s. Záměr je v souladu s územním plánem města Klášterec nad Ohří.

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

Stavební pozemky určené k realizaci záměru nejsou součástí ZPF ani PUPFL.

Pozemky nezasahují do chráněného ložiskového území nebo dobývacích prostorů.

Hydrologicky se zájmové území nachází v povodí vodního toku Podmíleský potok. Posuzovaná lokalita a její okolí není součástí chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV). Záměr není umístěn v ochranných pásmech vodních zdrojů ani ve zranitelné oblasti. Záměr je mimo záplavová území.

Zájmové území se nachází ve stávajícím průmyslovém areálu s výrazně antropogenním charakterem. Plocha je z větší části zpevněná nebo pokrytá v současnosti nevyužívanými budovami, mezi kterými se nachází plochy zeleně. V zájmovém území byly realizovány terénní biologické průzkumy, v rámci kterých bylo zdokumentováno 79 stromů a 3 plochy zapojených porostů. Nebyl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů ptáků ani letounů. V zájmovém území byla zjištěna 2 hnízda zvláště chráněného mravence lesního a 3 hliněná hnízda zvláště chráněného mravence (*Formica cf. cunicularia*).

Navrhovaná stavba bude umístěna ve stávající průmyslové zóně. Lokalita představuje typickou urbanizovanou a antropogenně výrazně pozměněnou část krajiny. Z hlediska širších krajinných vztahů je lokalita součástí okrajové části města, kde se střetává průmyslová a urbanizovaná zástavba s volnou krajinou v okolí. Významným prvkem utvářejícím charakter území je zejména dopravní komunikace I/13 vedená podél severního okraje lokality. Vlastní plocha záměru je přitom již součástí zastavěného území a její využití nepředstavuje vznik nové urbanizace ve volné krajině.

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

a) územní systém ekologické stability krajiny – záměr se nedotkne žádného z prvků územního systému ekologické stability.

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 – záměr není v interakci s registrovanými významnými krajinnými prvky ani s prvky stanovenými ze zákona. Záměr nezasahuje do mořského prostředí, ústí řek, horských oblastí a lesů.

e) území historického, kulturního nebo archeologického významu – realizace záměru nebude představovat přímý zásah do objektů chráněných jako kulturní památky ani do území městské památkové zóny města Klášterce nad Ohří. Záměr je situován do prostoru průmyslového areálu, v němž byly v minulosti prováděny rozsáhlé stavební a zemní práce. Inženýrskogeologický průzkum současně dokládá antropogenní ovlivnění svrchních částí lokality, mimo jiné výskytem navážek. Případný potenciál území z hlediska zachování archeologických situací je v prostoru vlastního záměru již velmi ovlivněn předchozím využíváním území.

f) území hustě zalidněná – záměr je umístěn mimo obytnou zástavbu do stávající průmyslové zóny. Nejbližší obytná zástavba města Klášterec nad Ohří se od místa realizace záměru nachází ve vzdálenosti cca 130 m severozápadním směrem od okraje budoucího objektu Retail. Ve městě Klášterec nad Ohří bylo v roce 2025 evidováno 14 068 obyvatel. 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) – dle systému evidence kontaminovaných míst (SEKM) není na ploše záměru a ani v jeho okolí evidována žádná stará ekologická zátěž. Dle pětiletých průměrů (2020–2024) imisních koncentrací znečišťujících látek, zveřejněných na stránkách ČHMI, nedochází na lokalitě k překračování imisních limitů pro žádnou ze sledovaných škodlivin. Nejedná se o území zatěžovaná nad míru únosného zatížení.

III. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

1. Velikost 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 – z hlediska vlivů na obyvatelstvo lze uvažovat negativní působení fyzikální škodliviny (hluk) a chemických polutantů (imise škodlivin). Podkladem pro hodnocení byly hluková a rozptylová studie. Z rozptylové studie vyplývá, že imisní příspěvky hodnocených škodlivin jsou z hlediska zdravotních rizik nevýznamné a nebudou příčinou změny zdravotních rizik pro obyvatele v hodnoceném území. Hodnocení z hlediska obtěžování hlukem z posuzovaného zdroje bylo provedeno pro obyvatele zástavby nejbližší k posuzovanému záměru. Z výsledků výpočtů provedených v rámci hlukové studie vyplývá, že provoz záměru nevyvolá překročení hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech staveb. Hluková zátěž vlivem předkládaného OC nebude pro obyvatele v hodnoceném území příčinou rušení spánku ani obtěžování hlukem.

Vlivy záměru na ovzduší a klima – z hlediska stacionárních zdrojů nezpůsobuje zvolená koncepce vytápění a chlazení v místě záměru žádné přímé emise znečišťujících látek do ovzduší. Náhradní zdroj – dieselagregát, který bude provozován pouze při výpadcích sítě, bude mít na celkovou kvalitu ovzduší v lokalitě prakticky nulový vliv. Pro posouzení vlivu z dopravy generované záměrem na kvalitu ovzduší byla vypracována rozptylová studie (Ing. Jiří Výtisk, 08/2026). Z jejího závěru vyplývá, že vliv záměru je z hlediska kvality ovzduší minimální a prakticky zanedbatelný. V žádném ze sledovaných ukazatelů (škodlivina, relevantní typy koncentrací) nezpůsobí zhoršení kvality ovzduší, které by mohlo být považováno za významné. Realizací záměru nedojde k překročení žádného imisního limitu pro relevantní škodliviny. Výjimkou mohou být krátkodobé (maximální denní) koncentrace PM_{10} . Provoz záměru způsobí jisté navýšení imisní zátěže, ovšem toto navýšení není natolik významné, aby přineslo ohrožení plnění imisního limitu pro denní koncentrace PM_{10} . Navíc, tento stav je vypočten jako maximální možný teoretický vliv záměru (maximální intenzita dopravy, nejvyšší možné emise, nejhorší možné rozptylové podmínky, nejméně příznivý směr větru pro každý IRB). Reálný vliv provozu záměru bude v každém běžném dni pravděpodobně nižší. Vliv záměru ani za těchto krajně nepravděpodobných podmínek nezpůsobí překročení imisního limitu pro denní koncentrace PM_{10} . Z hlediska vlivu na klima vykazuje kombinace bezemisního systému vytápění s maximálním využitím odpadního tepla a projektované zadržení vody v krajině a nová zeleň minimální vliv na lokální mikroklima i globální klimatické změny.

Vlivy záměru na hlukovou situaci – pro posouzení vlivu hluku z provozu záměru na akustické charakteristiky okolního prostředí byla zpracována akustická studie (Ing. Josef Martinovský, 02/2026). Posuzován byl hluk ze stacionárních technologických zdrojů souvisejících s provozem (VZT, chlazení,

tepelná čerpadla apod.) a hluk z dopravy v rámci areálu (pojezdy na účelových komunikacích a parkovacích plochách). Hluk ze silniční dopravy na ul. Osvobozená nebyl samostatně modelován, neboť se jedná o stávající hlavní dopravní trasu a záměr ji bude využívat převážně formou přesměrování části stávajících jízd do areálu, nepředstavuje tak vznik nového dopravního zdroje na této komunikaci. Akustická studie konstatovala, že provoz záměru nevyvolá překročení hygienických limitů hluku v chráněných venkovních prostorech staveb. Pro hluk z výstavby záměru platí, že vzhledem k tomu, že se chráněná zástavba nenachází v bezprostřední blízkosti navrhovaného záměru, lze předpokládat, že hygienický limit 65 dB bude v průběhu stavebních prací při použití základních technických a organizačních opatření pro redukci šíření hluku do okolí staveniště splněn. Záměr nebude zdrojem vibrací nebo záření.

Vliv na povrchové a podzemní vody – s ohledem na napojení na kapacitní veřejný vodovod, předčištění tukových vod (lapoly dle ČSN EN 1825) i ropných látek z parkovišť (ORL), regulaci dešťového odtoku v retenční nádrži (600 m³) a likvidaci splašků na komunální ČOV byl celkový vliv záměru na povrchové a podzemní vody vyhodnocen jako nevýznamný.

Vliv na půdu – záměr si nevyžádá zábor ZPF ani PUPFL. V území se vyskytují antropogenní navážky s proměnlivou mocností. Z hlediska vlivu na půdu je vliv záměru nevýznamný.

Vliv na horninové prostředí a přírodní zdroje – záměr je umístěn mimo dobývací prostory a chráněná ložisková území. V rámci realizace a provozu záměru nedojde k nadměrné spotřebě surovin ani přírodních zdrojů. Realizací ani provozem záměru tak nedojde k negativnímu ovlivnění horninového prostředí ani přírodních zdrojů.

Vliv na floru a faunu – v rámci dendrologického a ornitologicko-chiropterologického průzkumu nebyly zaznamenány žádné zvláště chráněné druhy dřevin, ptáků ani letounů ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (ZOPK). Na lokalitě byla zjištěna přítomnost mravenišť a dělnic zvláště chráněných mravenců rodu *Formica*. Bude proto proveden transfer hnízd mravence *Formica* cf. *cunicularia* na náhradní stanoviště určené entomologem přibližně 110 m severovýchodně od původního umístění hnízd. Záměr si vyžádá kácení dřevin. Ztráta zeleně bude částečně kompenzována v rámci sadových a vegetačních úprav nového areálu. Celkový vliv záměru na biotu byl vyhodnocen jako mírně významný.

Vliv na ekosystémy a biologickou rozmanitost – jedná se o výstavbu uvnitř průmyslové zóny. Místo realizace záměru představuje antropogenně pozměněné území. Vlivy realizace i provozu záměru na předměty ochrany soustavy NATURA 2000, zvláště chráněná území i ÚSES budou nulové.

Vliv na krajinný ráz – z hlediska krajinného rázu lze záměr hodnotit především jako změnu využití již urbanizovaného a průmyslově využívaného území. Vizuální charakter území je již v současnosti významně ovlivněn průmyslovými stavbami a dopravní infrastrukturou. Nová výstavba proto nebude představovat zásadní kvalitativní změnu charakteru krajiny, ale především změnu současného vzhledu nevyužívaného průmyslového areálu. Pozitivním aspektem je využití brownfieldu namísto záboru nezastavěné volné krajiny. Vliv stavby na krajinu lze vyhodnotit jako nevýznamný.

Vliv na hmotný majetek, kulturní památky a archeologické lokality – záměr není situován v oblasti přímého střetu s historickými památkami, kulturními nebo archeologickými památkami. Vliv záměru bude nulový.

2. Povaha vlivů včetně jejich přeshraniční povahy

Záměrem je novostavba obchodního centra ve stávající průmyslové zóně. Rozsah vlivů spojených s realizací záměru bude lokální. Z hlediska ovzduší bude docházet k uvolňování zplodin z generované dopravy. Imisní limity nebudou v důsledku související dopravy překročeny. Během provozu budou vznikat běžné druhy odpadů. K ovlivnění obytné zástavby ani jiných objektů zájmu v okolí emisemi hluku nad rámec daný platnými hygienickými předpisy nedojde. Z hlediska ochrany krajinného rázu představuje revitalizace brownfieldu nejšetrnější variantu rozvoje území. Realizací záměru nedojde k významnějšímu negativnímu ovlivnění životního prostředí v blízkém i vzdálenějším okolí.

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

3. Intenzita a složitost vlivů

Žádná z jednotlivých složek životního prostředí ani životní prostředí jako celek nebude ovlivněno nad míru udržitelného rozvoje. 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, půdu, na faunu a floru, nebude takového charakteru, který by způsoboval významnou negativní změnu oproti stávajícímu stavu. Provoz bude splňovat veškeré hygienické limity a požadavky právních předpisů v životním prostředí. Veškeré dopady na jednotlivé složky životního prostředí jsou málo významné nebo nevýznamné.

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

Předpokládaný termín zahájení a dokončení realizace záměru je rok 2026 až 2027.

6. Kumulace vlivů s vlivy jiných stávajících nebo povolených záměrů

V rámci oznámení nebyly významné negativní kumulativní vlivy se stávajícími a povolenými záměry identifikovány.

7. Možnost účinného snížení vlivů

Navržená opatření prevenci, vyloučení a snížení všech významných nepříznivých vlivů na životní prostředí uvedená v kapitole D.IV vyplynula z projektových prací a při zpracování specializovaných studií a jsou součástí záměru.

Jako podklady pro vydání rozhodnutí příslušný úřad využil oznámení záměru s náležitostmi přílohy č. 3 (Mgr. Alan Kašpar, srpen 2026). Dále využil přílohy – Stanovisko Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 18.08.2026 č.j. KUUK/150452/2026, Rozptylová studie (Ing. Jiří Výtisk, srpen 2026), Akustická studie (Ing. Josef Martinovský, únor/2026), Dendrologický průzkum (Ing. Čestmír Ondráček, únor/2026), Průzkum výskytu mravenišť (Pavel Krásenský, červenec/2026), Závažné stanovisko KHS č.j. KHSUL 16377/2026 ze dne 05.05.2026, výkresová dokumentace - situace širších vztahů a situační řešení záměru.

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/158720/2026 ze dne 22.09.2026, Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje č.j. KHSUL 45063/2026 ze dne 17.09.2026), vyjádření dotčeného územního samosprávného celku Ústecký kraj vyjádření Rady Ústeckého kraje usnesení č. 028/49R/2026 ze dne 21.09.2026. Dále obdržel vyrozumění o zahájení řízení o povolení záměru od MěÚ Klášerec n. Ohří, odboru stavebního řádu a územního plánování. Vyjádření veřejnosti v rámci zákonom stanovené lhůty příslušný úřad neobdržel. Dále je uvedeno stručné shrnutí obdržení vyjádření a připomínek ke zveřejněnému oznámení:

Rada Ústeckého kraje: nepožaduje další posouzení záměru podle zákona.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství:

Z hlediska ochrany ovzduší nemá krajský úřad připomínky.

Z hlediska PZH: Plánovaný záměr se nenachází v dosahu havarijních projevů žádného objektu zařazeného do skupiny A nebo B podle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií, v platné znění a svým charakterem nespadá pod působnost citovaného zákona. Z uvedeného důvodu není krajský úřad na úseku prevence závažných havárií dotčeným správním orgánem.

Z hlediska vodního a odpadového hospodářství další posuzování nepožaduje.

V oblasti ochrany přírody a krajiny je krajský úřad dotčeným orgánem v souladu s § 90 odst.16 ZOPK. Krajský úřad vydal dne 18.08.2026 pod sp. zn. KUUK/149014/2026/2/N-4100 stanovisko dle § 45i odst. 1 ZOPK, v němž vyloučil významný vliv záměru na lokality soustavy Natura 2000.

K záměru byla vydána souhlasná jednotná environmentální stanoviska, konkrétně ze dne 01.12.2025 pod spis. zn. KUUK/151257/2025/3/ZPZ/JES312 a ze dne 28.08.2026 pod spis. zn. KUUK/133392/2026/2/ZPZ/JES 555. Součástí těchto stanovisek jsou podmínky, které je nezbytné plnit.

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

Vypořádání připomínek: Vyjádření obsahuje připomínky a požadavky, které budou vyřešeny v rámci následných řízení.

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje: shrnuje informace z oznámení. Z hygienického hlediska není třeba provádět další posouzení vlivu plánovaného záměru na životní prostředí. Předložené oznámení záměru je z pohledu orgánu ochrany veřejného zdraví pro účely zákona o posuzování vlivů na životní prostředí dostatečným podkladem, a nemá k němu připomínky. Před uvedením do provozu bude provedeno měření hluku u nejbližších obytných objektů uvedených v Akustickém posouzení (zejména pro potvrzení předpokladu, že se jedná o zdroj hluku bez podílu tónové složky) a jeho výsledek bude předložen KHS UL. Záměr lze z hlediska posouzených údajů při zohlednění výše uvedených skutečností považovat za akceptovatelný. KHS UL uvádí, že v dalších stupních řízení mohou být orgánem ochrany veřejného zdraví vzneseny podmínky k provedení navrženého záměru a vlastnímu provozu.

Vypořádání připomínek: Vyjádření obsahuje připomínky a požadavky, které budou vyřešeny v rámci následných řízení.

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/178170/2026

Oznamovatel:

1) Teen engineering, s.r.o., Havlíčkova 484, 75701 Valašské Meziříčí, který na základě plné moci zastupuje oznamovatele REALIA Klášterec s.r.o., Kolbenova 882/3a, 190 00 Praha 9

Dotčené územní samosprávné celky (oznámení a přílohy jsou ke stažení na IS CENIA):

2) Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem

3) Město Klášterec nad Ohří, nám. Dr. E. Beneše 85, 431 51 Klášterec nad Ohří

Dotčené správní orgány (oznámení a přílohy jsou ke stažení na IS CENIA):

4) Městský úřad Kadaň, odbor životního prostředí, Mírové náměstí 1, 432 01 Kadaň

5) KHS, územní pracoviště Chomutov, Kochova 1185, 430 12 Chomutov

6) 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: