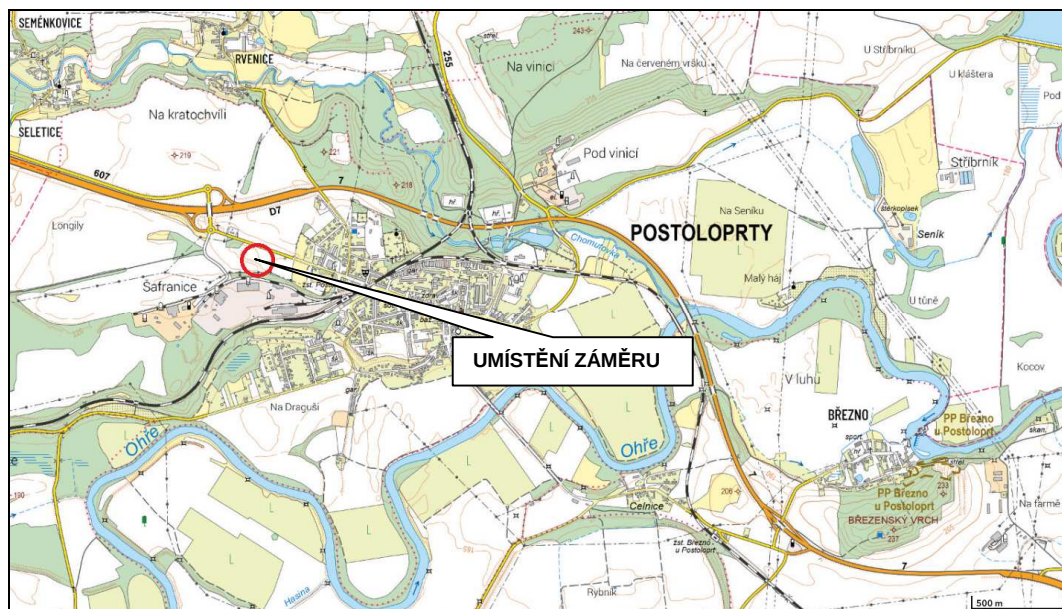


# Retail park Postoloprty

Oznámení záměru podle § 6 zákona č. 100/2001 Sb.,  
o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění



Oznamovatel: UNO Invest s.r.o., IČ: 061 12 447

Zpracovatel oznámení: Ing. Martin Vejr

Postoloprty a Jince, červenec – srpen 2026

| Obsah                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | strana    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ÚVOD</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>5</b>  |
| <b>A - ÚDAJE O OZNAMOVATELI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>6</b>  |
| <b>B – ÚDAJE O ZÁMĚRU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>6</b>  |
| B.I. Základní údaje                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6         |
| B.I.1. Název záměru a jeho zařazení dle přílohy č. 1                                                                                                                                                                                                                                                                | 6         |
| B.I.2. Kapacita (rozsah) záměru                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 7         |
| B.I.3. Umístění záměru (kraj, obec, katastrální území)                                                                                                                                                                                                                                                              | 7         |
| B.I.4. Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry                                                                                                                                                                                                                                                          | 8         |
| 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; v případě záměrů spadajících do režimu zákona o integrované prevenci včetně porovnání s nejlepšími dostupnými technikami, s nimi spojenými úrovněmi emisí a dalšími parametry | 10        |
| B.I.7. Předpokládaný termín zahájení realizace záměru a jeho dokončení                                                                                                                                                                                                                                              | 13        |
| B.I.8. Výčet dotčených územních samosprávných celků                                                                                                                                                                                                                                                                 | 13        |
| B.I.9. Výčet navazujících rozhodnutí podle § 9a odst. 3 a správních úřadů, které budou tato rozhodnutí vydávat                                                                                                                                                                                                      | 13        |
| B.II. Údaje o vstupech                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 14        |
| B.II.1. Půda                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 14        |
| B.II.2. Voda                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 15        |
| B.II.3. Ostatní surovinové a energetické zdroje                                                                                                                                                                                                                                                                     | 16        |
| B.II.4. Biologická rozmanitost                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 17        |
| B.II.5. Nároky na dopravní a jinou infrastrukturu                                                                                                                                                                                                                                                                   | 18        |
| B.III. Údaje o výstupech                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 19        |
| B.III.1. Ovzduší                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 19        |
| B.III.2. Odpadní vody                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 21        |
| B.III.3. Odpady                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 22        |
| B.III.4. Ostatní                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 24        |
| B.III.5. Rizika havárií vzhledem k navrženému použití látek a technologií                                                                                                                                                                                                                                           | 26        |
| <b>C – ÚDAJE O STAVU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ V DOTČENÉM ÚZEMÍ</b>                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>28</b> |
| C.1. Přehled nejvýznamnějších environmentálních charakteristik dotčeného území se zvláštním zřetelem na jeho ekologickou citlivost                                                                                                                                                                                  | 28        |
| C.I.1. Struktura a ráz krajiny                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 28        |
| C.I.2. Geomorfologie a hydrologie                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 28        |
| C.I.3. Určující složky flóry a fauny                                                                                                                                                                                                                                                                                | 29        |
| C.I.4. Části území a druhy chráněné podle zákona o ochraně přírody a krajiny                                                                                                                                                                                                                                        | 30        |
| C.I.5. Významné krajinné prvky                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 30        |
| C.I.6. Územní systém ekologické stability krajiny                                                                                                                                                                                                                                                                   | 31        |
| C.I.7. Zvláště chráněná území, přírodní parky, evropsky významné lokality, ptačí oblasti, zvláště chráněné druhy                                                                                                                                                                                                    | 31        |
| C.I.8. Ložiska nerostů                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 32        |
| C.I.9. Území historického, kulturního nebo archeologického významu                                                                                                                                                                                                                                                  | 32        |
| C.I.10. Území hustě zalidněná                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 33        |

|                                                                                                                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| C.I.11. Území zatěžovaná nad míru únosného zatížení                                                                                                                             | 33        |
| C.2. Stručná charakteristika stavu složek životního prostředí v dotčeném území, které budou pravděpodobně významně ovlivněny                                                    | 34        |
| C.II.1. Základní charakteristika ovzduší                                                                                                                                        | 34        |
| C.II.2. Základní charakteristika povrchových a podzemních vod                                                                                                                   | 35        |
| C.II.3. Základní charakteristika půd v zájmovém území                                                                                                                           | 36        |
| C.II.4. Základní charakteristika horninového prostředí a přírodních zdrojů                                                                                                      | 37        |
| C.II.5. Základní charakteristika přírodních poměrů v zájmové oblasti (biologická rozmanitost)                                                                                   | 38        |
| C.II.6. Základní charakteristika klimatu                                                                                                                                        | 38        |
| C.II.7. Základní charakteristika obyvatelstva a veřejného zdraví                                                                                                                | 39        |
| C.II.8. Základní charakteristika hmotného majetku                                                                                                                               | 39        |
| C.II.9. Základní charakteristika kulturního dědictví, včetně architektonických a archeologických nálezů                                                                         | 40        |
| <b>D – ÚDAJE O MOŽNÝCH VÝZNAMNÝCH VLIVECH ZÁMĚRU NA VEŘEJNÉ ZDRAVÍ A NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ</b>                                                                                   | <b>41</b> |
| D.I. Charakteristika možných vlivů a odhad jejich velikosti a významnosti (z hlediska pravděpodobnosti, doby trvání, frekvence a vratnosti)                                     | 41        |
| D.I.1. Vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví                                                                                                                                   | 41        |
| D.I.2. Vlivy na ovzduší a klima (např. povaha a množství emisí znečišťujících látek a skleníkových plynů, zranitelnost záměru vůči změně klimatu)                               | 42        |
| D.I.3. Vlivy na hlukovou situaci a event. další fyzikální a biologické charakteristiky (např. vibrace, záření, vznik rušivých vlivů)                                            | 44        |
| D.I.4. Vlivy na povrchové a podzemní vody                                                                                                                                       | 46        |
| D.I.5. Vlivy na půdu                                                                                                                                                            | 48        |
| D.I.6. Vlivy na přírodní zdroje                                                                                                                                                 | 49        |
| D.I.7. Vlivy na biologickou rozmanitost (fauna, flóra, ekosystémy)                                                                                                              | 50        |
| D.I.8. Vlivy na krajinu a její ekologické funkce                                                                                                                                | 51        |
| D.I.9. Vlivy na hmotný majetek a kulturní dědictví včetně architektonických a archeologických aspektů                                                                           | 52        |
| D.II. Rozsah vlivů vzhledem k zasaženému území a populaci                                                                                                                       | 54        |
| D.III. Údaje o možných významných nepříznivých vlivech přesahujících státní hranice                                                                                             | 55        |
| D.IV. Charakteristika opatření k prevenci, vyloučení a snížení všech významných nepříznivých vlivů na životní prostředí a popis kompenzací, pokud je to vzhledem k záměru možné | 55        |
| D.V. Charakteristika použitých metod prognózování a výchozích předpokladů a důkazů pro zjištění a hodnocení významných vlivů záměru na životní prostředí                        | 56        |
| D.VI. Charakteristika všech obtíží (technických nedostatků nebo nedostatků ve znalostech), které se vyskytly při zpracování oznámení, a hlavních nejistot z nich plynoucích     | 58        |
| <b>E – POROVNÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ ZÁMĚRU (pokud byly předloženy)</b>                                                                                                              | <b>60</b> |
| <b>F – DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE</b>                                                                                                                                                     | <b>61</b> |
| F.I. Mapová a jiná dokumentace týkající se údajů v oznámení                                                                                                                     | 61        |
| F.II. Další podstatné informace oznamovatele                                                                                                                                    | 61        |
| <b>G – VŠEOBECNĚ SROZUMITELNÉ SHRUTÍ NETECHNICKÉHO CHARAKTERU</b>                                                                                                               | <b>62</b> |

---

**H - PŘÍLOHA****64**

---

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Příloha č. 1 | Stanovisko orgánu ochrany přírody |
| Příloha č. 2 | Výkresová dokumentace             |
| Příloha č. 3 | Hluková studie                    |
| Příloha č. 4 | Rozptylová studie                 |
| Příloha č. 5 | Přírodovědný průzkum              |
| Příloha č. 6 | Hydrogeologické posouzení         |
| Příloha č. 7 | Vodohospodářské řešení záměru     |

## ÚVOD

Oznámení záměru „Retail park Postoloprty“ je zpracováno s obsahem a rozsahem dle přílohy č. 3 k zákonu č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Zájmová lokalita se nachází na západním okraji města Postoloprty. Pozemek určený pro výstavbu je v současné době tvořen převážně zpevněnou plochou, která byla v minulosti využívána jako deponie zeminy. Podél severního okraje zájmového území prochází ulice Masarykova, která představovala hlavní silniční tah městem Postoloprty před zprovozněním městského obchvatu. Jižně od zájmového území vede železniční vlečka do výrobního areálu společnosti KB-BLOK systém, s.r.o. Zájmové území má mírně svažité charakter se sklonem k jihu a nachází se v nadmořské výšce přibližně 218–221 m n. m.

Předmětem záměru je výstavba objektu prodejny potravin, objektu nájemních obchodních jednotek nepotravinového charakteru, bezobslužného mycího centra a bezobslužné čerpací stanice pohonných hmot, včetně souvisejících parkovacích ploch, dopravní a technické infrastruktury. Objekty prodejen jsou situovány v jihozápadní části areálu a jsou navrženy jako jednopodlažní. Prodejna potravin bude provozně samostatným objektem, na který prostřednictvím společných parkovacích a komunikačních ploch navazuje objekt nájemních obchodních jednotek. Bezobslužné mycí centrum a bezobslužná čerpací stanice pohonných hmot jsou situovány ve východní části areálu.

V areálu je navrženo celkem 119 parkovacích stání pro osobní automobily zákazníků. Dopravní napojení areálu je navrženo z ulice Masarykova, která je v dotčeném úseku vedena jako silnice III. třídy č. 2508.

Dotčená část řešeného pozemku má výměru 18 088 m<sup>2</sup>. Z této plochy připadá přibližně 3 300 m<sup>2</sup> na objekty prodejen, 7 146 m<sup>2</sup> na zpevněné plochy a 7 642 m<sup>2</sup> na plochy zeleně.

Navržený záměr naplňuje dikci bodu 110 „Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu (6 tis. m<sup>2</sup>)“ kategorie II přílohy č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Při stanovení celkové zastavěné plochy se v souladu s metodickým výkladem Ministerstva životního prostředí do této plochy zahrnují rovněž navazující nebo související zpevněné plochy a parkoviště. Záměr je dále podlimitní ve vztahu k bodu 109 „Parkoviště nebo garáže s kapacitou od stanoveného limitu parkovacích stání v součtu pro celou stavbu (500 míst)“ přílohy č. 1 k zákonu. Příslušným úřadem pro provedení zjišťovacího řízení je Krajský úřad Ústeckého kraje.

Pro potřeby oznámení a pro vyhodnocení vlivů záměru na hlukovou situaci a kvalitu ovzduší v zájmové lokalitě byly zpracovány hluková studie a rozptylová studie, které jsou uvedeny v přílohách č. 3 a 4 tohoto oznámení. Dále byl zpracován přírodovědný průzkum, hydrogeologické posouzení možnosti vsakování srážkových vod a vodohospodářské řešení záměru; tyto odborné podklady jsou uvedeny v přílohách č. 5, 6 a 7 tohoto oznámení.

## A - ÚDAJE O OZNAMOVATELI

Oznamovatel:

UNO Invest s.r.o.  
Nad Královskou oborou 147/25, 170 00 Praha 7  
IČ: 061 12 447

Zastoupen na základě plné moci:  
zpracovatelem oznámení:

Ing. Martin Vejr  
Křešinská 412, 262 23 Jince  
Tel.: 607 863 335  
e-mail: [vejrmartin@gmail.com](mailto:vejrmartin@gmail.com)

## B – ÚDAJE O ZÁMĚRU

### B.I. Základní údaje

#### B.I.1. Název záměru a jeho zařazení dle přílohy č. 1

Název záměru: **Retail park Postoloprty**

Navržený záměr naplňuje dikci bodu 110 kategorie II přílohy č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb.: „Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu.“ Stanovený limit činí 6 tis. m<sup>2</sup>.

Pro zařazení záměru je vycházeno rovněž z Metodického výkladu vybraných bodů přílohy č. 1 k zákonu o posuzování vlivů na životní prostředí a souvisejících ustanovení, vydaného Ministerstvem životního prostředí pod č. j. MZP/2018/710/3250 dne 1. 10. 2018. Metodický výklad definuje obchodní komplex jako stavbu jednoho nebo více obchodních objektů, včetně souvisejících funkcí, mezi které patří zejména parkoviště. V případě, že obchodní komplex tvoří více objektů, jejich zastavěné plochy se pro účely zařazení záměru sčítají. Do celkové zastavěné plochy se současně započítává zastavěná plocha navazujících nebo souvisejících garáží, zpevněných ploch a parkovišť.

V případě záměru „Retail park Postoloprty“ činí dotčená plocha řešeného území celkem 18 088 m<sup>2</sup>, z toho přibližně 3 300 m<sup>2</sup> představují objekty prodejen, 7 146 m<sup>2</sup> zpevněné plochy a 7 642 m<sup>2</sup> plochy zeleně. Pro účely zařazení záměru podle bodu 110 přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. tak činí celková zastavěná plocha tvořená objekty prodejen a souvisejícími zpevněnými plochami přibližně 10 446 m<sup>2</sup>. Stanovený limit 6 tis. m<sup>2</sup> je tedy překročen.

Součástí záměru je dále parkoviště o celkové kapacitě 119 parkovacích stání pro osobní automobily. Záměr je proto současně podlimitním záměrem ve vztahu k bodu 109 kategorie II přílohy č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb.: „Parkoviště nebo garáže s kapacitou od stanoveného limitu parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.“ Stanovený limit pro tento bod činí 500 parkovacích míst.

Vzhledem k tomu, že celková zastavěná plocha obchodního komplexu ve smyslu bodu 110 přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. překračuje stanovenou limitní hodnotu, jedná se o záměr kategorie II, který podléhá zjišťovacímu řízení podle § 7 zákona č. 100/2001 Sb. Příslušným úřadem k provedení zjišťovacího řízení je Krajský úřad Ústeckého kraje.

**B.I.2. Kapacita (rozsah) záměru**

|                                        |                          |
|----------------------------------------|--------------------------|
| Celková plocha řešeného území:         | 18 088 m <sup>2</sup>    |
| z toho:                                |                          |
| objekty prodejen                       | cca 3 300 m <sup>2</sup> |
| zpevněné plochy                        | 7 146 m <sup>2</sup>     |
| plochy zeleně                          | 7 642 m <sup>2</sup>     |
| Parkovací stání pro osobní automobily: | 119 stání                |

Areálová samoobslužná ČSPH: 2 výdejní stojany

Skladovací kapacita PHM:

BA 95 – 20 m<sup>3</sup>

BA plus – 5 m<sup>3</sup>

Diesel – 25 m<sup>3</sup>

Diesel plus – 5 m<sup>3</sup>

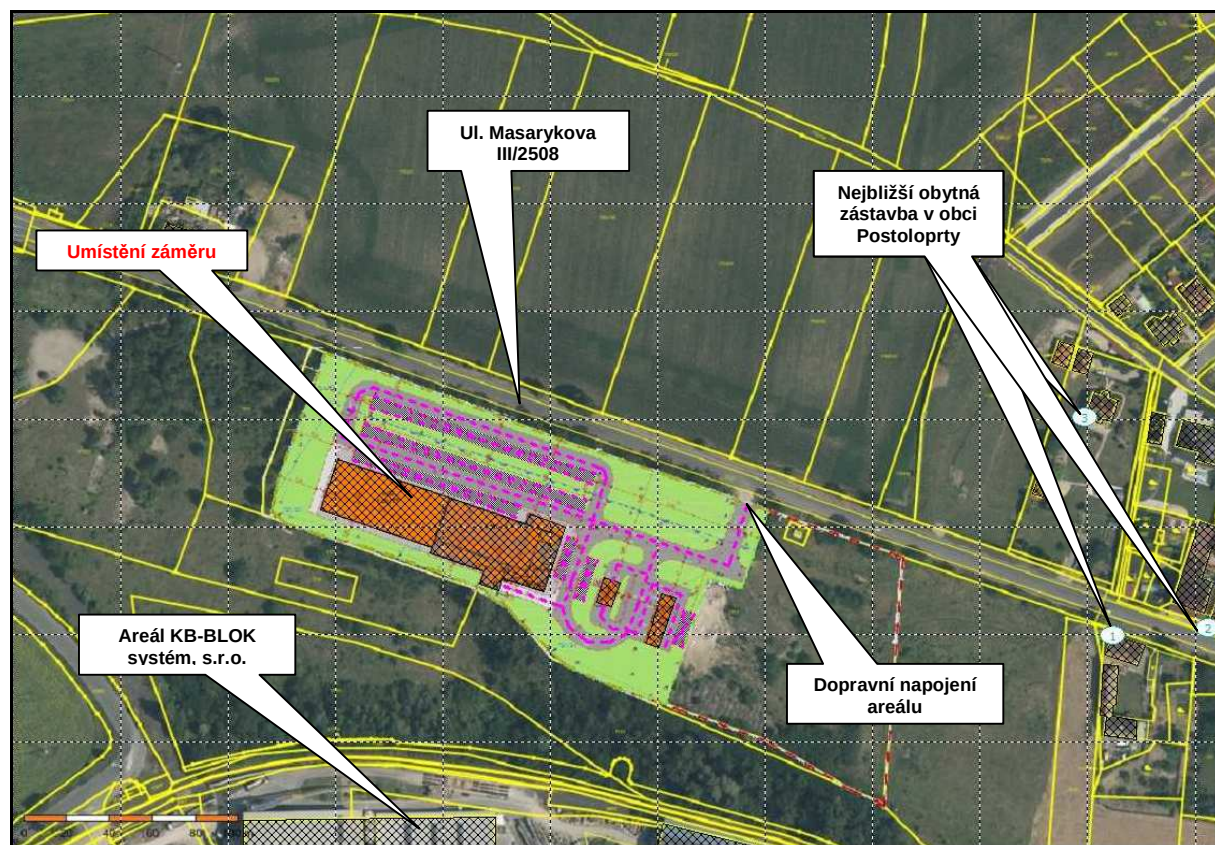
prostor pro úkapy – 5 m<sup>3</sup>

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

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Kraj:                         | Ústecký               |
| Okres:                        | Louny                 |
| Obec s rozšířenou působností: | Louny                 |
| Obec:                         | Postoloprty [566624]  |
| Katastrální území:            | Postoloprty [726117]  |
| Pozemek parc. č.:             | 715/1, 715/7 a 715/11 |

Zájmová lokalita se nachází na západním okraji města Postoloprty. Pozemek pro výstavbu je tvořen převážně zpevněnou plochou, která byla v minulosti využívána jako deponie zeminy. Za severním okrajem zájmového území prochází ul. Masarykova, což byl hlavní silniční tah městem Postoloprty, než byl zprovozněn městský obchvat. Jižně od zájmového území vede železniční vlečka do výrobního areálu společnosti KB-BLOK systém, s.r.o. Zájmové území má mírně svažité charakter se sklonem k jihu a nadmořskou výšku cca 218 - 221 m n. m.





Obr. 1: Umístění záměru (zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>)

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

##### Charakter záměru

Posuzovaný záměr představuje výstavbu nového Retail parku na západním okraji města Postoloprty. Areál bude tvořen objektem prodejny potravin, objektem nájemních obchodních jednotek nepotravinového charakteru, bezobslužným mycím centrem, bezobslužnou čerpací stanicí pohonných hmot, souvisejícími parkovacími a komunikačními plochami a technickou infrastrukturou.

V západní části areálu bude umístěn samostatný objekt prodejny potravin o zastavěné ploše přibližně 1 650 m<sup>2</sup>. Prostřednictvím společných parkovacích a komunikačních ploch na něj bude navazovat objekt nájemních obchodních jednotek o zastavěné ploše přibližně 1 359 m<sup>2</sup>. Objekt nájemních obchodních jednotek bude předběžně rozdělen na čtyři nájemní jednotky, které budou svým charakterem doplňovat nabídku prodejny potravin o nepotravinový sortiment. V areálu je navrženo celkem 119 parkovacích stání pro osobní automobily.

Ve východní části areálu bude umístěno bezobslužné mycí centrum. Samoobslužná myčka bude tvořena jednopodlažní unifikovanou ocelovou konstrukcí kotvenou na betonové prefabrikáty, v níž budou umístěny čtyři samoobslužné mycí boxy a technologický kontejner se zařízením pro úpravu vody a dávkování provozních náplní pro mytí vozidel. Odlučovač lehkých kapalin, odkalovací jímka o objemu 8,0 m<sup>3</sup> a jímka na upravenou a cirkulující vodu k mycím pistolím budou umístěny mimo půdorys nadzemní části objektu.

Ve východní části areálu bude dále umístěna bezobslužná čerpací stanice pohonných hmot se dvěma výdejními stojany. Celkový objem nádržového systému bude 60 m<sup>3</sup>, z toho skladovací kapacita pohonných hmot 55 m<sup>3</sup> (BA 95 – 20 m<sup>3</sup>, BA plus – 5 m<sup>3</sup>, motorová nafta – 25 m<sup>3</sup> a Diesel plus – 5 m<sup>3</sup>) a prostor pro úkapy 5 m<sup>3</sup>.

Retail park bude tvořen několika provozně oddělenými samoobslužnými prodejny s potřebným skladovým, technickým a sociálním zázemím. Zákazníci budou do areálu přicházet pěšky z blízkého okolí a



zejména přijíždět osobními automobily. Bezobslužná čerpací stanice pohonných hmot a bezobslužné mycí centrum budou zajišťovat služby motoristům. V areálu nebude provozována servisní činnost na vozidlech a při provozu mycího centra nebude umožněno používání vlastních mycích prostředků zákazníků.

Dopravní napojení areálu bude zajištěno z ulice Masarykova, která je v dotčeném úseku vedena jako silnice III. třídy č. 2508. Vnitroareálové komunikace budou zajišťovat přístup k parkovacím plochám, jednotlivým obchodním objektům, čerpací stanici pohonných hmot a mycímu centru a současně budou sloužit pro zásobování jednotlivých provozoven.

#### **Kumulace s jinými záměry a stávajícími vlivy v území**

Posuzovaný záměr je situován na západním okraji města Postoloprty. Podél severního okraje zájmového území prochází ulice Masarykova, silnice III. třídy č. 2508. Jižně od zájmového území vede železniční vlečka do výrobního areálu společnosti KB-BLOK systém, s.r.o.

Z hlediska možných kumulativních vlivů byly při hodnocení zohledněny především stávající zdroje hluku a emisí znečišťujících látek v zájmovém území, zejména automobilová doprava na veřejných komunikacích a další stávající zdroje související s využitím okolního území. Vlastní záměr bude k těmto stávajícím vlivům přispívat především automobilovou dopravou zákazníků a zásobování, provozem stacionárních technologických zařízení a provozem čerpací stanice pohonných hmot.

Vliv provozu záměru na hlukovou situaci byl posouzen v samostatné hlukové studii. Studie hodnotí jak hluk ze stacionárních zdrojů souvisejících s provozem Retail parku, tak hluk z vyvolané automobilové dopravy na veřejných komunikacích. Pro ulici Masarykova byly použity výsledky vlastního dopravního průzkumu, přepočtené na roční průměrné denní intenzity dopravy podle TP 189. Při hodnocení výhledového stavu byly stávající intenzity dopravy navýšeny o dopravu generovanou provozem posuzovaného záměru. Tím je v hlukovém hodnocení přímo zohledněna kumulace vlivu záměru se stávající dopravní zátěží území.

Vliv záměru na kvalitu ovzduší byl posouzen v samostatné rozptylové studii zpracované pomocí referenční metodiky SYMOS'97. Stávající úroveň znečištění ovzduší byla stanovena na základě map pětiletých průměrných koncentrací znečišťujících látek zveřejněných Českým hydrometeorologickým ústavem pro období 2020–2024. Tyto hodnoty představují stávající imisní pozadí zájmové lokality, na kterém se podílejí místní i vzdálenější zdroje znečišťování ovzduší. Rozptylová studie následně stanovuje samostatný imisní příspěvek zdrojů emisí souvisejících s realizací a provozem posuzovaného záměru.

Součástí hodnocení vlivu na kvalitu ovzduší i hlukovou situaci je rovněž automobilová doprava generovaná provozem záměru. V hlukové studii je pro provoz Retail parku uvažováno s pohybem 595 osobních automobilů v denní době, odpovídajícím 1 190 pojezdům, a s omezeným provozem souvisejícím s mycím centrem a ČSPH v noční době. Zásobování prodejny potravin i ostatních prodejen je uvažováno maximálně pěti středními nákladními vozidly za den pro každou z těchto skupin provozoven.

Podrobné hodnocení vlivů na hlukovou situaci a kvalitu ovzduší je uvedeno v hlukové a rozptylové studii, které jsou přílohami č. 3 a 4 tohoto oznámení.

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

Posuzovaný záměr je navržen na západním okraji města Postoloprty, na pozemcích parc. č. 715/1, 715/7 a 715/11 v katastrálním území Postoloprty. Zájmové území je v současné době tvořeno převážně zpevněnou plochou, která byla v minulosti využívána jako deponie zeminy. Podél severního okraje zájmového území prochází ulice Masarykova, silnice III. třídy č. 2508, na kterou bude areál dopravně napojen. Jižně od zájmového území vede železniční vlečka do výrobního areálu společnosti KB-BLOK systém, s.r.o.

Důvodem realizace záměru je vybudování obchodního areálu tvořeného prodejnou potravin, nájemními obchodními jednotkami nepotravinového charakteru a souvisejícími službami pro motoristy v podobě bezobslužného mycího centra a bezobslužné čerpací stanice pohonných hmot. Součástí areálu budou

rovněž parkovací a komunikační plochy a související technická infrastruktura.

Umístění záměru vychází z prostorových možností řešeného území a z navrženého dispozičního a dopravního řešení areálu. Výhodou lokality je přímé napojení na ulici Masarykova, která umožňuje dopravní obsluhu záměru, a dostatečná plocha pro umístění obchodních objektů, parkoviště, vnitroareálových komunikací, mycího centra, čerpací stanice pohonných hmot a ploch zeleně.

Pro potřeby projektové přípravy bylo zpracováno hydrogeologické posouzení možnosti vsakování srážkových vod. Na základě vyhodnocení přírodních poměrů, archivních podkladů, průzkumné sondy a provedené vsakovací zkoušky bylo zjištěno, že zájmový pozemek představuje vhodné místo pro likvidaci srážkových vod vsakem do půdních vrstev v podzemním nebo povrchovém vsakovacím objektu.

### Variantní řešení záměru

Pro účely hodnocení vlivů na životní prostředí jsou uvažovány následující varianty:

- Aktivní varianta předpokládá realizaci záměru podle předkládaného projektového řešení. Tato varianta je v oznámení posuzována jako jediná aktivní varianta. Představuje realizaci Retail parku v navrženém prostorovém a funkčním uspořádání, včetně obchodních objektů, parkovacích a komunikačních ploch, mycího centra, čerpací stanice pohonných hmot a související technické infrastruktury. Vlivy této varianty na jednotlivé složky životního prostředí jsou hodnoceny v příslušných kapitolách oznámení a v příložených odborných studiích.
- Nulová varianta představuje zachování stávajícího stavu bez realizace navrhovaného záměru. Dotčené území by v takovém případě zůstalo ve stávajícím stavu, tedy jako převážně zpevněná plocha dříve využívaná jako deponie zeminy. Nevznikly by nové zdroje hluku a emisí ani nová automobilová doprava související s provozem Retail parku. Popis stávajícího stavu jednotlivých složek životního prostředí je uveden v kapitole C tohoto oznámení.
- Jiné varianty umístění nebo technického řešení záměru nebyly pro účely tohoto oznámení předloženy. Záměr je oznamovatelem navržen v jedné variantě prostorového uspořádání a funkčního využití.

V předkládaném oznámení je proto posuzována aktivní varianta a pro účely porovnání rovněž varianta nulová. Hluková studie pracuje přímo s nulovou variantou – stávajícím stavem bez realizace záměru – a s aktivní variantou zahrnující dopravu generovanou provozem Retail parku.

Na základě odborných podkladů zpracovaných pro posuzovaný záměr nebyly zjištěny skutečnosti, které by realizaci navržené aktivní varianty z hlediska posuzovaných vlivů na životní prostředí vylučovaly. Podrobné hodnocení jejích vlivů je provedeno v dalších kapitolách tohoto oznámení.

### **B.I.6. Stručný popis technického a technologického řešení záměru včetně případných demoličních prací nezbytných pro realizaci záměru; v případě záměrů spadajících do režimu zákona o integrované prevenci včetně porovnání s nejlepšími dostupnými technikami, s nimi spojenými úrovněmi emisí a dalšími parametry**

#### **Charakter a účel záměru**

Posuzovaný záměr představuje výstavbu nového obchodního areálu Retail park Postoloprty na západním okraji města Postoloprty. Součástí záměru bude objekt prodejny potravin, objekt nájemních obchodních jednotek nepotravinového charakteru, bezobslužné mycí centrum, bezobslužná čerpací stanice pohonných hmot, parkovací a komunikační plochy a související technická infrastruktura. Objekty prodejen jsou navrženy jako jednopodlažní.

Retail Park bude tvořen několika provozně oddělenými samoobslužnými prodejny s potřebným skladovým, technickým a sociálním zázemím. Zákazníci budou do areálu přicházet pěšky z blízkého okolí a

zejména přijíždět osobními automobily na parkoviště provozované v rámci areálu. Součástí záměru budou rovněž služby pro motoristy představované bezobslužným mycím centrem a bezobslužnou čerpací stanicí pohonných hmot. V areálu nebude provozována servisní činnost na vozidlech a při provozu mycího centra nebude umožněno používání vlastních mycích prostředků zákazníků.

### **Demoliční práce**

Z dostupných podkladů k záměru nevyplyvá potřeba demolice stávajících nadzemních stavebních objektů. Zájmové území je v současné době tvořeno převážně zpevněnou plochou, která byla v minulosti využívána jako deponie zeminy. Příprava území bude proto spočívat zejména v nezbytných terénních a stavebních úpravách souvisejících s realizací nového areálu.

### **Stavební řešení**

V západní části areálu bude umístěn samostatný objekt prodejny potravin o zastavěné ploše přibližně 1 650 m<sup>2</sup>. Prostřednictvím společných parkovacích a komunikačních ploch na něj bude navazovat objekt nájemních obchodních jednotek o zastavěné ploše přibližně 1 359 m<sup>2</sup>. Objekt nájemních obchodních jednotek bude předběžně rozdělen na čtyři provozně oddělené nájemní jednotky, které budou svým charakterem doplňovat nabídku prodejny potravin o nepotravinový sortiment.

Oba hlavní obchodní objekty budou jednopodlažní a budou obsahovat vlastní prodejní plochy a potřebné skladové, technické a sociální zázemí. Prodejna potravin bude provozně samostatným objektem, na který prostřednictvím společných parkovacích a komunikačních ploch naváže objekt nájemních obchodních jednotek.

Podrobnější konstrukční řešení obchodních objektů – zejména nosný systém, konkrétní skladby obvodového pláště a střeš a přesné materiálové a barevné řešení fasád – bude upřesněno v dalším stupni projektové dokumentace.

Ve východní části areálu bude umístěno bezobslužné mycí centrum. Samoobslužná myčka bude tvořena jednopodlažní unifikovanou ocelovou konstrukcí kotvenou na betonové prefabrikáty, v níž budou umístěny čtyři samoobslužné mycí boxy a technologický kontejner se zařízením pro úpravu vody a dávkování provozních náplní pro mytí vozidel.

Součástí technologie bude odlučovač lehkých kapalin, odkalovací jímka o objemu 8,0 m<sup>3</sup> a jímka na upravenou a cirkulující vodu k mycím pistolím. Tyto objekty budou umístěny mimo půdorys nadzemní části mycího centra.

Mytí vozidel bude probíhat samoobslužnou formou. Nebude provozována servisní činnost na vozidlech a nebude umožněno používání vlastních mycích prostředků zákazníků.

Ve východní části areálu bude dále umístěna bezobslužná čerpací stanice pohonných hmot se dvěma výdejními stojany. Celkový objem nádržového systému bude 60 m<sup>3</sup>, z toho skladovací kapacita pohonných hmot 55 m<sup>3</sup>:

- BA 95 – 20 m<sup>3</sup>,
- BA plus – 5 m<sup>3</sup>,
- motorová nafta – 25 m<sup>3</sup>,
- Diesel plus – 5 m<sup>3</sup>,

Prostor pro úkapy – 5 m<sup>3</sup>.

Čerpání pohonných hmot bude probíhat samoobslužnou formou.

V areálu je navrženo celkem 119 parkovacích stání pro osobní automobily. Dopravní napojení areálu bude zajištěno z ulice Masarykova, která je v dotčeném úseku vedena jako silnice III. třídy č. 2508. Vnitroareálové komunikace budou zajišťovat přístup k parkovacím plochám, jednotlivým obchodním

objektům, čerpací stanici pohonných hmot a mycímu centru a současně budou sloužit pro zásobování jednotlivých provozoven.

Celková plocha řešeného území činí 18 088 m<sup>2</sup>, z toho přibližně 3 300 m<sup>2</sup> připadá na objekty prodejen, 7 146 m<sup>2</sup> na zpevněné plochy a 7 642 m<sup>2</sup> na plochy zeleně.

### **Provozní řešení**

Záměr neobsahuje výrobní technologické provozy. Technologie budou souviset především s běžným provozem obchodních jednotek, mycího centra a čerpací stanice pohonných hmot a s technickým zařízením jednotlivých objektů.

Vytápění objektů Retail parku bude zajištěno tepelnými čerpadly a elektrickou energií. Realizací záměru proto nevzniknou nové stacionární spalovací zdroje určené k vytápění objektů.

Konkrétní typy technologických zařízení, zejména zařízení vzduchotechniky, chlazení a vytápění, budou upřesněny v dalších stupních projektové přípravy. Při jejich výběru budou respektovány maximální akustické parametry stanovené hlukovou studií.

Hlavní provoz obchodních jednotek bude realizován v denní době. Samoobslužné mycí centrum a čerpací stanice pohonných hmot budou provozovány nepřetržitě, 24 hodin denně.

Pro potřeby hodnocení dopravních vlivů je uvažováno s průměrnou výměnou pěti osobních automobilů na jedno parkovací místo za den, což při 119 parkovacích stáních odpovídá pohybu 595 osobních automobilů, tj. 1 190 pojezdů, v denní době. V noční době je v souvislosti s provozem myčky a ČSPH uvažováno s 10 osobními automobily, tj. 20 pojezdy. Maximální rychlost vozidel na parkovišti bude 15 km/h.

Zásobování prodejn potravin bude realizováno maximálně pěti středními nákladními vozidly za den, pouze v denní době, zpravidla mezi 6:00 a 8:00 hod. Zásobování ostatních prodejen bude realizováno maximálně pěti středními nákladními vozidly za den, rovněž pouze v denní době.

Pro záměr bylo zpracováno hydrogeologické posouzení možnosti vsakování srážkových vod a navazující vodohospodářské řešení záměru. Výsledky průzkumných prací a vsakovací zkoušky prokázaly, že přípovrchové kvartérní sedimenty jsou pro vsakování zachycených srážkových vod vhodné. Výsledný korigovaný koeficient vsaku byl stanoven na hodnotu  $4,89 \times 10^{-6}$  m/s; hladina podzemní vody nebyla průzkumnou sondou do hloubky 3,0 m zastižena a podle hydrogeologického posouzení se předpokládá v hloubce více než 5 m pod terénem.

Srážkové vody z areálu budou zachycovány a zasakovány v rámci řešeného území. Předběžně je navržena retenční a vsakovací nádrž s retenčním objemem přibližně 381 m<sup>3</sup>, ze které nebude realizován regulovaný odtok. Bezpečnostní odtok při jejím maximálním naplnění bude veden do bezpečnostního zasakovacího příkopu. Srážkové vody ze zpevněných dopravních ploch, u nichž nelze vyloučit znečištění ropnými látkami, budou před zasakováním předčištěny v odlučovači lehkých kapalin. Podrobné vodohospodářské řešení včetně hydrotechnických výpočtů a hydrotechnické situace je uvedeno v příloze č. 7 tohoto oznámení.

### **Porovnání navrhovaného řešení s nejlepšími dostupnými technikami**

Řešené objekty Retail parku ani související činnosti podle charakteru záměru nespádají do režimu zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci, ve znění pozdějších předpisů. Porovnání s nejlepšími dostupnými technikami ve smyslu tohoto zákona proto není pro posuzovaný záměr relevantní.

Z hlediska ochrany ovzduší je příznivým prvkem navrženého řešení zejména využití tepelných čerpadel a elektrické energie pro vytápění objektů, takže nebudou instalovány nové stacionární spalovací zdroje určené k vytápění. Pro omezení sekundární prašnosti budou dále uplatněna opatření spočívající zejména v pravidelné údržbě a čištění zpevněných ploch, omezení rychlosti vozidel v areálu a realizaci a údržbě ploch zeleně.

### **B.I.7. Předpokládaný termín zahájení realizace záměru a jeho dokončení**

Předpokládaný termín zahájení realizace záměru: rok 2027

Předpokládaný termín dokončení realizace záměru: rok 2028

### **B.I.8. Výčet dotčených územních samosprávných celků**

Mezi dotčené územní samosprávné celky patří podle § 3 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, územní samosprávné celky, jejichž správní obvod alespoň zčásti tvoří dotčené území.

Posuzovaný záměr je umístěn v katastrálním území Postoloprty, na území města Postoloprty v Ústeckém kraji. Na základě charakteru a umístění záměru, předpokládaného rozsahu jeho provozu a výsledků zpracovaných odborných studií se nepředpokládá významné ovlivnění území dalších obcí ani jiných územních samosprávných celků. Vlivy záměru budou omezeny především na vlastní lokalitu a její nejbližší okolí.

Za dotčené územní samosprávné celky lze proto považovat:

- Ústecký kraj
- město Postoloprty

### **B.I.9. Výčet navazujících rozhodnutí podle § 9a odst. 3 a správních úřadů, které budou tato rozhodnutí vydávat**

Navazujícím řízením ve smyslu § 3 písm. g) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, bude zejména řízení o povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Předpokládané navazující rozhodnutí:

- Povolení záměru podle stavebního zákona

Příslušný správní úřad: místně příslušný stavební úřad

V rámci povolování záměru budou dále zajištěny příslušné správní akty dotčených orgánů vyžadované zvláštními právními předpisy, a to podle konkrétního rozsahu a technického řešení záměru v navazujícím stupni projektové přípravy.

V navazujícím stupni projektové přípravy bude pro záměr zajištěno jednotné environmentální stanovisko (JES). V rámci JES bude mimo jiné řešeno trvalé odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů. Trvalé odnětí půdy ze ZPF bude požadováno v rozsahu celé plochy řešeného záměru, tj. 18 088 m<sup>2</sup>.

Součástí záměru je mimo jiné bezobslužná čerpací stanice pohonných hmot se dvěma výdejními stojany, se skladovací kapacitou pohonných hmot 55 m<sup>3</sup> a celkovým objemem nádržového systému 60 m<sup>3</sup>. Z hlediska ochrany ovzduší proto bude v navazující projektové přípravě postupováno podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu odpovídajícím parametrům navržené čerpací stanice.

## B.II. Údaje o vstupech

### využívání přírodních zdrojů, zejména půdy, vody (odběr a spotřeba), surovinových a energetických zdrojů, a biologické rozmanitosti

#### B.II.1. Půda

Posuzovaný záměr bude realizován na západním okraji města Postoloprty v katastrálním území Postoloprty.

Základní identifikační údaje o umístění záměru jsou následující:

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Kraj:                         | Ústecký                        |
| Okres:                        | Louny                          |
| Obec s rozšířenou působností: | Louny                          |
| Obec:                         | Postoloprty [566624]           |
| Katastrální území:            | Postoloprty [726117]           |
| Dotčené pozemky:              | parc. č. 715/1, 715/7 a 715/11 |

Pozemky dotčené realizací záměru jsou podle údajů katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a jsou součástí zemědělského půdního fondu.

Přehled dotčených pozemků je uveden v následující tabulce.

Tab. 1: Údaje o dotčených pozemcích stavbou Retail parku Postoloprty

| parcelní číslo | výměra dle KN               | druh pozemku dle KN | Způsob ochrany | BPEJ    |
|----------------|-----------------------------|---------------------|----------------|---------|
| 715/1          | 26 794 m <sup>2</sup>       | orná půda           | ZPF            | 1.21.13 |
| 715/7          | 78 m <sup>2</sup>           | orná půda           | ZPF            | 1.21.13 |
| 715/11         | 582 m <sup>2</sup>          | orná půda           | ZPF            | 1.21.13 |
| <b>Celkem</b>  | <b>27 454 m<sup>2</sup></b> |                     |                |         |

Celková plocha řešeného území záměru činí **18 088 m<sup>2</sup>**. Z této plochy připadá přibližně 3 300 m<sup>2</sup> na objekty prodejen, 7 146 m<sup>2</sup> na zpevněné plochy a 7 642 m<sup>2</sup> na plochy zeleně. Záměrem tedy budou dotčeny pouze části výše uvedených pozemků (viz výkresová dokumentace v příloze č. 2 tohoto oznámení).

Přestože jsou dotčené pozemky podle katastru nemovitostí vedeny jako orná půda, jejich současný faktický stav tomuto způsobu využití v podstatné části neodpovídá. Zájmové území je v současné době tvořeno převážně zpevněnou plochou, která byla v minulosti využívána jako deponie zeminy. Tento stav byl potvrzen rovněž při terénním přírodovědném průzkumu provedeném v roce 2026.

Na dotčené pozemky zasahuje bonitovaná půdně ekologická jednotka (BPEJ) 1.21.13. Tato BPEJ je podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, zařazena do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. BPEJ 1.21.13 charakterizuje regozemě převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí, s celkovým obsahem skeletu 25–50 %. Jedná se o půdy hluboké, nacházející se v teplém a suchém klimatickém regionu, produkčně málo významné. Příslušný první klimatický region je charakteristický pro nejsušší oblasti Čech, zejména Mosteckou pánev, Žatecko, západní část České křídové tabule a západní část Pražské plošiny po levý břeh Vltavy.

Podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, činí základní cena zemědělské půdy BPEJ 1.21.13 2,76 Kč/m<sup>2</sup>. Bodová výnosnost této BPEJ činí 22 bodů na stupnici 6–100, což odpovídá produkčně málo významným zemědělským půdám.



Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu tak budou záměrem dotčeny půdy zařazené do V. třídy ochrany, tedy půdy s velmi nízkou produkční schopností. Jejich nezemědělské využití představuje z hlediska ochrany ZPF nižší konflikt než zábor zemědělských půd zařazených do I. a II. třídy ochrany.

**Realizací záměru dojde k trvalému nezemědělskému využití části pozemků parc. č. 715/1, 715/7 a 715/11 náležejících do zemědělského půdního fondu. Trvalé odnětí půdy ze ZPF bude požadováno v rozsahu celé plochy řešeného záměru, tj. 18 088 m<sup>2</sup>. Odnětí půdy ze ZPF bude řešeno v navazujícím stupni projektové přípravy v rámci jednotného environmentálního stanoviska (JES). Pro tento účel budou zpracovány příslušné podklady pro odnětí půdy ze ZPF podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.**

V rámci přípravy území a realizace stavby budou prováděny zemní práce související zejména se založením stavebních objektů, realizací parkovacích a komunikačních ploch, inženýrských sítí, vodohospodářských objektů a nezbytnými terénními úpravami.

Při nakládání s kulturními vrstvami půdy bude postupováno v souladu s podmínkami souhlasu s odnětím půdy ze zemědělského půdního fondu. Rozsah a mocnost skryvky kulturních vrstev půdy, její objem a konkrétní způsob následného využití budou stanoveny v dokumentaci zpracované pro odnětí zemědělské půdy ze ZPF. Skryté kulturní vrstvy půdy budou přednostně využity způsobem stanoveným příslušným orgánem ochrany ZPF, případně pro vegetační a terénní úpravy, bude-li takové využití s ohledem na jejich vlastnosti možné.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nebudou realizací záměru dotčeny.

## B.II.2. Voda

V **období výstavby** záměru bude voda spotřebovávána zejména při stavebních pracích, pro omezování sekundární prašnosti, čištění stavebních mechanismů a vozidel před výjezdem na veřejné komunikace a pro sociální potřeby pracovníků stavby.

Množství odebírané vody v průběhu výstavby bude záviset zejména na počtu pracovníků, organizaci a rychlosti stavebních prací a rozsahu zařízení staveniště. Pro orientační stanovení potřeby vody lze předpokládat spotřebu pro sociální účely přibližně 60 l/osobu/den pro administrativní pracovníky a 120 l/osobu/den pro stavební pracovníky v prašném a znečištěném provozu. Potřeba vody pro stavební práce bude upřesněna v navazujícím stupni projektové přípravy; podle zkušeností ze staveb obdobného rozsahu lze předpokládat, že nepřesáhne přibližně 20 m<sup>3</sup>/den.

Zásobování staveniště vodou bude řešeno podle postupu výstavby, přednostně prostřednictvím realizované vodovodní přípojky. Provozní voda může být v případě potřeby zajištěna rovněž dovozem cisternami. Konkrétní způsob zásobování staveniště vodou bude součástí organizace výstavby.

V **období provozu** bude voda spotřebovávána zejména pro sociální a hygienické potřeby zaměstnanců obchodních jednotek, úklid jednotlivých provozoven a provoz samoobslužného mycího centra. Povrchové ani podzemní vody nebudou pro zásobování areálu odebírány.

Pro zásobování Retail parku pitnou vodou bude vybudován nový vodovod, který bude situován v místní a budoucí obslužné komunikaci a bude trvale veřejně přístupný. Vodovod bude navržen tak, aby bylo možné Retail park napojit samostatnou vodovodní přípojkou vedenou kolmo na vodovod. Měření spotřeby vody bude umístěno ve vodoměrné šachtě na pozemku investora bezprostředně za oplocením, do vzdálenosti 15 m od místa napojení na vodovod.

Místo možného napojení je navrženo na pozemku parc. č. 725/3. Nový vodovod bude realizován z potrubí PE d90 DN 80, certifikovaného podle PAS 1075. Na jeho konci bude osazena odběrová soustava pro odkalení a odvzdušnění vodovodu. V rámci výstavby nového vodovodu bude rovněž přepojena stávající vodovodní přípojka areálu AgroZZN. Vodovod bude vybudován na náklady investora a jeho projektová dokumentace bude předložena provozovateli vodohospodářské infrastruktury k odsouhlasení.

Pro jednotlivé provozy Retail parku byla zpracována předběžná bilance potřeby pitné vody. Pro prodejnu potravin je předpokládána průměrná potřeba vody přibližně 1,82 m<sup>3</sup>/den, tj. 664 m<sup>3</sup>/rok. Pro čtyři nájemní obchodní jednotky je předpokládána souhrnná potřeba přibližně 9,60 m<sup>3</sup>/den, tj. 3 500 m<sup>3</sup>/rok.

Významným spotřebitelem vody bude samoobslužné mycí centrum se čtyřmi mycími boxy. Pro potřeby bilančního výpočtu se předpokládá průměrně 120 mytých vozidel za den při potřebě vody přibližně 100 l na jedno vozidlo. Tomu odpovídá průměrná potřeba vody přibližně 12,0 m<sup>3</sup>/den, tj. 4 380 m<sup>3</sup>/rok. Skutečná spotřeba bude záviset zejména na návštěvnosti mycího centra, zvolených mycích programech a konkrétním technologickém řešení.

Celková předpokládaná potřeba vody pro provoz záměru tak činí přibližně 23,42 m<sup>3</sup>/den, tj. 8 544 m<sup>3</sup>/rok. Maximální hodinová potřeba vody je předběžně stanovena na 6,58 m<sup>3</sup>/h. Uvedená bilance vychází ze současných předpokladů o charakteru a rozsahu jednotlivých provozů a nelze ji považovat za konečnou. Bude upřesněna v navazujícím stupni projektové dokumentace podle konkrétního obsazení nájemních jednotek a konečných parametrů jednotlivých provozů.

Mycí centrum bude vybaveno technologickým zařízením pro přípravu a úpravu vody a dávkování provozních náplní pro jednotlivé mycí programy. Součástí vodního hospodářství mycího centra bude rovněž jímka na upravenou a cirkulující vodu k mycím pistolím. Konkrétní technologické řešení bude upřesněno podle zvoleného dodavatele technologie.

V zájmové lokalitě není vybudována veřejná dešťová kanalizace. Srážkové vody z areálu proto budou zachycovány a zasakovány v rámci řešeného území. Možnost vsakování byla ověřena samostatným hydrogeologickým posouzením a následně bylo zpracováno vodohospodářské řešení záměru, které stanovuje základní parametry systému odvádění, předčištění, retence a vsakování srážkových vod. Podrobnější popis nakládání se srážkovými vodami je uveden v kapitole B.III.2 tohoto oznámení; vodohospodářské řešení záměru včetně hydrotechnické situace tvoří přílohu č. 7 oznámení.

### **B.II.3. Ostatní surovinové a energetické zdroje**

#### **Surovinové zdroje**

##### Období výstavby

V období výstavby budou využívány běžné stavební materiály odpovídající charakteru navrhované stavby. Jedná se zejména o betonové směsi a betonové výrobky, konstrukční ocel, výztuž, kamenivo, štěrkopísky, asfaltové směsi, zdicí materiály, izolační materiály, potrubní systémy, kabelové rozvody a další stavební výrobky a materiály potřebné pro realizaci stavebních objektů, komunikací, parkovacích a ostatních zpevněných ploch a technické infrastruktury.

Množství jednotlivých stavebních materiálů bude odpovídat rozsahu navrhované stavby a bude upřesněno v navazujících stupních projektové dokumentace. Výstavba záměru nebude vyžadovat využívání surovinových zdrojů neobvyklých pro stavby obdobného charakteru.

V průběhu výstavby budou dále spotřebovávány pohonné hmoty a provozní náplně stavebních mechanismů a nákladních automobilů. Jejich spotřeba bude záviset na konkrétní organizaci výstavby, použitých mechanismech a době provádění jednotlivých stavebních prací.

##### Období provozu

Retail park je navržen jako obchodní areál tvořený prodejnou potravin, nájemními obchodními jednotkami nepotravinového charakteru, bezobslužným mycím centrem a bezobslužnou čerpací stanicí pohonných hmot. Vlastní provoz obchodních objektů nebude spojen s významnými nároky na surovinové zdroje charakteristické pro výrobní činnost.

Hlavními materiálovými vstupy budou zejména prodávané zboží jednotlivých obchodních jednotek, obalové materiály, běžné čisticí a údržbové prostředky a provozní materiály potřebné pro údržbu stavebních a

technologických zařízení.

Specifickým materiálovým vstupem budou mycí a čisticí prostředky používané v technologii samoobslužného mycího centra. Jejich konkrétní druhy a spotřeba budou záviset na dodané technologii a intenzitě využívání mycího centra. Mycí prostředky budou dávkovány prostřednictvím technologického zařízení mycího centra; používání vlastních mycích prostředků zákazníků nebude umožněno.

Významným provozním vstupem budou dále pohonné hmoty skladované a vydávané v areálové bezobslužné čerpací stanici pohonných hmot. Čerpací stanice bude vybavena dvěma výdejními stojany. Skladovací kapacita pohonných hmot bude činit 55 m<sup>3</sup>, z toho BA 95 – 20 m<sup>3</sup>, BA plus – 5 m<sup>3</sup>, motorová nafta – 25 m<sup>3</sup> a Diesel plus – 5 m<sup>3</sup>. Celkový objem nádržového systému včetně prostoru pro úkapy o objemu 5 m<sup>3</sup> bude 60 m<sup>3</sup>.

Množství prodáváného zboží, pohonných hmot a ostatních provozních materiálů bude záviset na skutečné intenzitě provozu jednotlivých částí Retail parku.

### **Energetické zdroje**

Hlavním energetickým zdrojem pro provoz záměru bude elektrická energie. Ta bude využívána zejména pro osvětlení obchodních, skladových, technických a venkovních prostor, vytápění a případné chlazení objektů, provoz vzduchotechnických a dalších technických zařízení budov, provoz mycího centra a čerpací stanice pohonných hmot a pro ostatní běžná elektrická zařízení jednotlivých provozoven.

Vytápění objektů Retail parku je navrženo tepelnými čerpadly a elektrickou energií. V souvislosti s vytápěním objektů proto nejsou uvažovány nové stacionární spalovací zdroje.

Podle zpracovaného podkladu k možnostem napojení na inženýrské sítě je připojení záměru k distribuční soustavě elektrické energie možné po vybudování nové trafostanice o výkonu 630 kVA. V případě potřeby navýšení výkonu je možné vybudovat dvoutransformátorovou stanici o výkonu 2 × 630 kVA. Při požadavku na ještě vyšší výkon by bylo nutné na náklady investora vybudovat odpovídající trafostanici napojenou z hladiny VN.

Jako další možnost je v podkladu uvedeno napojení na plánovanou trafostanici pro blízké pozemky, jejíž realizace byla v době zpracování podkladu předpokládána v roce 2027. Konkrétní způsob připojení Retail parku k distribuční soustavě bude stanoven v navazujícím stupni projektové přípravy podle požadovaného příkonu a podmínek provozovatele distribuční soustavy.

V zájmovém území se nachází rovněž plynárenská infrastruktura. Podle podkladu k možnostem napojení je technicky možné připojení objektu prostřednictvím nové STL plynovodní přípojky na stávající STL plynovod PE dn90 na pozemku parc. č. 725/3. Pro vytápění objektů posuzovaného záměru se však podle současného technického řešení s využitím zemního plynu neuvažuje.

V území se současně nachází VTL plynovod DN 200, VTL plynovod DN 50 a regulační stanice VTL RS Postoloprty Nad tratí. Při projektové přípravě a realizaci záměru budou respektována ochranná a bezpečnostní pásma těchto plynárenských zařízení a podmínky jejich provozovatele. Navrhované objekty jsou podle stanoviska provozovatele umístěny mimo bezpečnostní pásmo VTL plynovodu.

### **B.II.4. Biologická rozmanitost**

Posuzovaný záměr představuje výstavbu Retail parku na západním okraji města Postoloprty. Záměr není spojen s využíváním biologických přírodních zdrojů ani s hospodářským využíváním složek biologické rozmanitosti. V průběhu výstavby ani následného provozu nebudou využívány rostlinné nebo živočišné suroviny, genetické zdroje ani jiné přírodní zdroje biologického původu.

Zájmové území je v současné době zemědělsky neobhospodařované a je ponecháno převážně samovolnému vývoji. Ploše určené pro realizaci záměru dominuje disturbované území s omezeným vegetačním krytem, které bylo v minulosti využíváno jako deponie zeminy, resp. inertního materiálu. V okrajových částech se nacházejí travní porosty, náletová zeleň a dřevinné porosty. Východní část řešeného

pozemku je ponechána přirozené sukcesi a vlastní záměr do této části podle předloženého situačního řešení nezasahuje. Na dotčeném území se nenachází vodní ani mokřadní plocha.

Realizace záměru bude spojena s terénními a stavebními úpravami stávající plochy a se zásahem do části současného vegetačního krytu. Současně budou v rámci záměru vytvořeny nové plochy zeleně. Podle bilance záměru bude z celkové řešené plochy 18 088 m<sup>2</sup> tvořit přibližně 7 642 m<sup>2</sup> zeleň, tj. přibližně 42 % řešeného území.

Pro potřeby oznámení byl v červenci a srpnu 2026 proveden přírodovědný průzkum, zaměřený na zjištění současného biologického stavu lokality a případného výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Průzkum zahrnoval botanické a zoologické šetření dotčeného území a jeho bezprostředního okolí a byl doplněn údaji z dostupných informačních zdrojů.

Podrobný popis současného stavu lokality z hlediska biologické rozmanitosti, charakteru vegetace a biotopů, zjištěných druhů rostlin a živočichů a vztahu území k zájmům ochrany přírody a krajiny je uveden v kapitole C tohoto oznámení. Přírodovědný průzkum je současně samostatnou přílohou oznámení.

### **B.II.5. Nároky na dopravní a jinou infrastrukturu**

#### **Dopravní infrastruktura**

Dopravní napojení areálu Retail parku bude zajištěno z ulice Masarykova, která je v dotčeném úseku vedena jako silnice III. třídy č. 2508. Z této komunikace bude veden vjezd do areálu, na který bude navazovat systém vnitroareálových komunikací zajišťujících přístup k parkovacím plochám, jednotlivým obchodním objektům, samoobslužnému mycímu centru a čerpací stanici pohonných hmot a současně umožňujících zásobování jednotlivých provozoven.

V areálu je navrženo celkem 119 parkovacích stání pro osobní automobily. Dopravní obsluha záměru bude tvořena především osobní automobilovou dopravou zákazníků jednotlivých obchodních jednotek a návštěvníků samoobslužné myčky a čerpací stanice pohonných hmot a dále zásobovací dopravou.

Pro potřeby hodnocení vlivů záměru bylo u 119 parkovacích stání uvažováno s průměrnou výměnou 5 osobních automobilů na jedno parkovací stání za den, což odpovídá 595 příjezdům osobních automobilů, resp. 1 190 pohybům osobních automobilů za den. Tato doprava je uvažována v denní době. Samoobslužné mycí centrum a čerpací stanice pohonných hmot jsou uvažovány v nepřetržitém provozu; pro noční dobu bylo ve výpočtech uvažováno s příjezdem 10 osobních automobilů, tj. 20 pohyby vozidel.

Zásobování prodejny potravin bylo pro potřeby odborných studií uvažováno v rozsahu maximálně 5 středních nákladních automobilů za den a zásobování nájemních obchodních jednotek rovněž v rozsahu maximálně 5 středních nákladních automobilů za den. Celkem je tedy uvažováno maximálně 10 příjezdů, resp. 20 pohybů zásobovacích vozidel za den. Zásobování bude probíhat pouze v denní době.

Uvedené intenzity související dopravy byly použity jako vstupní údaje při zpracování hlukové a rozptylové studie. V rámci těchto odborných studií byly hodnoceny jak pohyby vozidel v samotném areálu, tak příspěvek vyvolané dopravy na navazujících veřejných komunikacích.

#### **Technická infrastruktura**

Pro záměr byly předběžně prověřeny možnosti napojení na veřejnou technickou infrastrukturu, zejména na vodovod, splaškovou kanalizaci, distribuční soustavu elektrické energie, plynárenskou distribuční soustavu a síť elektronických komunikací.

Zásobování vodou bude možné řešit vybudováním nového vodovodního řádu situovaného v místní a budoucí obslužné komunikaci. Podle podmínek společnosti Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., je místo možného napojení situováno na pozemku parc. č. 725/3. Nový vodovod má být proveden z potrubí PE d90 DN 80 a Retail park bude následně napojen samostatnou vodovodní přípojkou s měřením ve vodoměrné šachtě umístěné na pozemku investora. V souvislosti s výstavbou nového vodovodu je předpokládáno rovněž přepojení stávající vodovodní přípojky areálu AgroZZN.

Odvádění splaškových odpadních vod je možné řešit samostatnou splaškovou kanalizační přípojkou napojenou na kanalizační řad KA 300. Místo možného napojení je situováno na pozemku parc. č. 724 v katastrálním území Postoloprty. Splaškové odpadní vody budou prostřednictvím veřejné kanalizační sítě odváděny na ČOV Postoloprty.

V lokalitě není k dispozici dešťová kanalizace. Pro nakládání se srážkovými vodami je proto doporučeno jejich jímání nebo vsakování. Konkrétní způsob hospodaření se srážkovými vodami byl rozpracován v samostatném vodohospodářském řešení záměru, které tvoří přílohu č. 7 tohoto oznámení.

Napojení na distribuční soustavu elektrické energie je podle vyjádření společnosti ČEZ Distribuce, a.s., možné po vybudování nové trafostanice o výkonu 630 kVA. V případě vyššího požadovaného výkonu je možné vybudování dvoutransformátorové stanice 2 × 630 kVA; při ještě vyšším požadovaném výkonu by bylo nutné vybudovat trafostanici napojenou z hladiny VN. Jako další možnost bylo uvedeno napojení na plánovanou trafostanici pro okolní pozemky, jejíž realizace byla v době zpracování podkladu předpokládána v roce 2027.

Napojení na distribuční soustavu zemního plynu je možné prostřednictvím nové STL plynovodní přípojky napojené na stávající STL plynovod PE dn90 o provozním tlaku 280 kPa na pozemku parc. č. 725/3. Přípojka bude ukončena hlavním uzávěrem plynu, přičemž její trasa včetně HUP musí být přístupná z veřejného prostranství.

V zájmovém území se současně nachází VTL plynovod DN 200 a DN 50 a regulační stanice VTL RS Postoloprty Nad tratí včetně kabelového vedení NN. Při návrhu areálu a jeho dopravní a technické infrastruktury je proto nutné respektovat ochranná a bezpečnostní pásma těchto plynárenských zařízení a podmínky jejich provozovatele. Podle předloženého vyjádření je navrhovaný objekt umístěn mimo bezpečnostní pásmo VTL plynovodu.

Z hlediska elektronických komunikací se podle podkladu společnosti CETIN a.s. podél komunikace na dotčeném pozemku nachází metalický kabel; pro stanovení napojovacího bodu byla podána žádost.

Realizace záměru tak bude vyžadovat vybudování nových přípojek a souvisejících areálových rozvodů technické infrastruktury. Jejich konkrétní trasy, dimenze a technické provedení budou upřesněny v navazujících stupních projektové dokumentace při respektování podmínek jednotlivých vlastníků a provozovatelů sítí.

### **B.III. Údaje o výstupech**

**množství a druh případných předpokládaných reziduí a emisí, množství odpadních vod a jejich znečištění, kategorizace a množství odpadů, rizika havárií vzhledem k navrženému použití látek a technologií**

#### **B.III.1. Ovzduší**

##### **Období výstavby**

V období výstavby budou zdroje emisí do ovzduší spojeny zejména se zemními a stavebními pracemi, manipulací se stavebními materiály, pohybem stavebních mechanismů a provozem nákladních automobilů zajišťujících dovoz stavebních materiálů a odvoz přebytečných zemin a dalších materiálů.

Při zemních pracích, manipulaci se sypkými materiály a pohybu vozidel po staveništi bude docházet především k emisím tuhých znečišťujících látek, zejména suspendovaných částic PM<sub>10</sub> a PM<sub>2,5</sub>. Jejich zdrojem bude vlastní manipulace s materiálem a sekundární prašnost (resuspenze) z povrchu staveniště a staveništních komunikací.

Provoz stavebních mechanismů a nákladních automobilů bude dále zdrojem výfukových emisí ze spalovacích motorů, zejména oxidů dusíku, oxidu uhelnatého, suspendovaných částic a organických látek.

Množství emisí v průběhu výstavby bude záviset na rozsahu a charakteru aktuálně prováděných prací, počtu a typu použitých stavebních mechanismů, intenzitě stavební dopravy, vlastnostech a vlhkosti manipulovaných materiálů, stavu povrchu staveniště a meteorologických podmínkách. Jednotlivé zdroje emisí se budou v průběhu výstavby měnit a přesouvat podle aktuální fáze stavebních prací. Z těchto důvodů nebyla pro období výstavby zpracována samostatná kvantitativní emisní bilance ani modelový výpočet.

V průběhu výstavby budou uplatňována opatření k omezení sekundární prašnosti, zejména skrápění prašných ploch a materiálů, čištění zpevněných ploch a navazujících komunikací, omezení rychlosti vozidel na staveništi a vhodná organizace manipulace a přepravy sypkých materiálů. Podrobně jsou opatření pro období výstavby uvedena v kapitole D.IV tohoto oznámení.

### **Období provozu**

Vytápění objektů bude zajištěno pomocí tepelných čerpadel a elektrické energie. Pro vytápění objektů proto nejsou navrženy stacionární spalovací zdroje. Zdrojem emisí do ovzduší v období provozu bude zejména automobilová doprava související s provozem areálu, sekundární prašnost z pojezdových ploch a provoz bezobslužné čerpací stanice pohonných hmot.

#### Automobilová doprava

Emise z automobilové dopravy budou vznikat při pohybu osobních automobilů zákazníků a zásobovacích vozidel po vnitroareálových komunikacích a parkovacích plochách a při jejich jízdě po navazujících veřejných komunikacích.

V areálu je navrženo 119 parkovacích stání pro osobní automobily. Pro potřeby emisních výpočtů byla v denní době uvažována průměrná výměna pěti osobních automobilů na jedno parkovací stání za den. Tomu odpovídá 595 příjezdů osobních automobilů, resp. 1 190 pojezdů osobních automobilů za den. V této intenzitě je zahrnuta rovněž doprava související s provozem samoobslužného mycího centra a čerpací stanice pohonných hmot. V noční době bylo pro provoz těchto zařízení uvažováno s příjezdem 10 osobních automobilů, tj. 20 pojezdů.

Zásobování prodejny potravin bylo uvažováno v rozsahu maximálně 5 středních nákladních automobilů za den a zásobování nájemních obchodních jednotek rovněž v rozsahu maximálně 5 středních nákladních automobilů za den. Celkem se tedy jedná o maximálně 10 příjezdů, resp. 20 pojezdů zásobovacích vozidel za den. Zásobování je uvažováno pouze v denní době.

Z provozu automobilů budou vznikat zejména emise oxidů dusíku, suspendovaných částic  $PM_{10}$  a  $PM_{2,5}$ , benzenu a benzo[a]pyrenu. Součástí emisí tuhých znečišťujících látek jsou vedle výfukových emisí a částic vznikajících otěrem také emise v důsledku resuspenze prachu z povrchu komunikací.

Emise z automobilové dopravy byly pro potřeby rozptylové studie stanoveny s využitím emisních faktorů programu MEFA 13. Ve výpočtu byly zohledněny rovněž zvýšené emise při studených startech a popojíždění vozidel. Emise suspendovaných částic v důsledku resuspenze byly stanoveny podle metodiky US EPA AP-42, kapitoly 13.2.1 – Paved Roads.

#### Čerpací stanice pohonných hmot

Samostatným zdrojem emisí bude bezobslužná čerpací stanice pohonných hmot se dvěma výdejními stojany. Celková skladovací kapacita čerpací stanice bude činit 60 m<sup>3</sup>, z toho BA 95 – 20 m<sup>3</sup>, BA plus – 5 m<sup>3</sup>, motorová nafta – 25 m<sup>3</sup>, Diesel plus – 5 m<sup>3</sup> a úkapy – 5 m<sup>3</sup>.

Emise těkavých organických látek (VOC) budou vznikat při příjmu pohonných hmot do skladovacích nádrží, při jejich skladování a při výdeji pohonných hmot do palivových nádrží motorových vozidel.

Technologie čerpací stanice bude vybavena systémem zpětného odvodu benzinových par. Při stáčení automobilového benzínu budou páry vytěsňované ze skladovacích nádrží odváděny zpět do autocisterny (rekuperace I. stupně). Při výdeji benzínu do vozidel budou páry vytěsňované z palivových nádrží zachycovány a odváděny zpět do skladovacích nádrží čerpací stanice (rekuperace II. stupně).

Pro potřeby emisní bilance byla v rozptylové studii konzervativně uvažována maximální roční výtoč 500 m<sup>3</sup> automobilového benzínu a 500 m<sup>3</sup> motorové nafty. Při této výtoči byly celkové emise z provozu čerpací stanice stanoveny na 40,73 kg VOC/rok, z toho emise benzenu činí 0,3655 kg/rok.

Pro stanovení emisí z provozu záměru a následné posouzení jeho příspěvku ke kvalitě ovzduší byla zpracována samostatná rozptylová studie, která tvoří přílohu tohoto oznámení. Podrobné emisní charakteristiky jednotlivých zdrojů, použité emisní faktory a výpočtové postupy jsou uvedeny v této studii.

## **B.III.2. Odpadní vody**

### **Období výstavby**

V průběhu výstavby budou vznikat především splaškové odpadní vody ze sociálního zázemí pracovníků stavby a omezené množství vod souvisejících s provozem staveniště.

Splaškové odpadní vody budou podle konkrétního řešení zařízení staveniště zachycovány v mobilních sanitárních zařízeních nebo v nepropustné jímce a pravidelně odváženy k odstranění na čistírně odpadních vod. Jejich množství bude záviset zejména na počtu pracovníků a délce jednotlivých etap výstavby.

Technologické odpadní vody nebudou v průběhu výstavby vznikat ve významném množství. Běžná údržba stavebních mechanismů a výměny provozních kapalin budou přednostně prováděny mimo prostor staveniště. Případné mytí stavebních mechanismů bude prováděno pouze na místech k tomu určených.

Srážkové vody budou v období výstavby odváděny podle aktuálního stavu staveniště přirozeným odtokem a sádkem, případně prostřednictvím dočasných odvodňovacích opatření. V průběhu zemních prací bude zajištěno, aby nedocházelo k nekontrolovanému odtoku vod se zvýšeným obsahem nerozpuštěných látek mimo prostor staveniště.

### **Období provozu**

V období provozu budou vznikat zejména:

- splaškové odpadní vody ze sociálního a hygienického zázemí prodejny potravin a jednotlivých nájemních obchodních jednotek,
- odpadní vody z provozu samoobslužného mycího centra,
- srážkové vody ze střech stavebních objektů a ze zpevněných ploch areálu.

#### Splaškové odpadní vody

Splaškové odpadní vody budou odváděny samostatnou kanalizační přípojkou do veřejné kanalizační sítě. Podle podmínek společnosti Severočeské vodovody a kanalizace, a.s., je možné napojení samostatnou splaškovou přípojkou na kanalizační řad KA 300. Místo možného napojení je situováno na pozemku parc. č. 724 v k. ú. Postoloprty. Na přípojce bude do vzdálenosti 25 m od místa napojení a dále v každém lomu osazena revizní šachta. Odpadní vody budou prostřednictvím veřejné kanalizační sítě odváděny na ČOV Postoloprty.

Pro jednotlivé provozy Retail parku byla zpracována předběžná bilance produkce odpadních vod, která přímo navazuje na bilanci potřeby pitné vody. Pro prodejnu potravin je předpokládána produkce splaškových odpadních vod přibližně 1,82 m<sup>3</sup>/den, tj. 664 m<sup>3</sup>/rok, a pro čtyři nájemní obchodní jednotky souhrnně přibližně 9,60 m<sup>3</sup>/den, tj. 3 500 m<sup>3</sup>/rok.

#### Odpadní vody ze samoobslužného mycího centra

Samostatnou skupinu budou představovat odpadní vody vznikající při provozu samoobslužného mycího centra se čtyřmi mycími boxy. Pro bilanční výpočet je uvažováno s průměrným počtem 120 mytých vozidel za den a potřebou vody 100 l na jedno vozidlo. Tomu odpovídá předpokládaná produkce odpadních vod přibližně 12,0 m<sup>3</sup>/den, tj. 4 380 m<sup>3</sup>/rok.

Odpadní vody z mycího centra budou obsahovat zejména nerozpuštěné látky, zbytky mycích prostředků,

případně ropné látky a další nečistoty smývané z povrchu vozidel. Součástí technologie mycího centra bude odlučovač lehkých kapalin, odkalovací jímka o objemu 8,0 m<sup>3</sup> a jímka na upravenou a cirkulující vodu k mycím pistolím. Odpadní vody budou před vypouštěním do splaškové kanalizace upraveny v rámci technologie mycího centra tak, aby byly splněny podmínky provozovatele veřejné kanalizace a příslušného kanalizačního řádu.

Celková předpokládaná produkce splaškových a technologických odpadních vod z provozu záměru činí přibližně 23,42 m<sup>3</sup>/den, tj. 8 544 m<sup>3</sup>/rok. Maximální hodinové množství je předběžně stanoveno na 6,58 m<sup>3</sup>/h. Uvedená bilance vychází ze současných předpokladů o charakteru a rozsahu jednotlivých provozů a bude upřesněna v navazujícím stupni projektové dokumentace podle konkrétního obsazení nájemních jednotek a konečných parametrů jednotlivých provozů.

#### Srážkové vody

V zájmové lokalitě není vybudována veřejná dešťová kanalizace. Srážkové vody z řešeného areálu proto nebudou odváděny mimo lokalitu veřejnou dešťovou kanalizací, ale budou zachycovány a zasakovány v rámci řešeného území.

Pro návrh systému hospodaření se srážkovými vodami bylo řešené území vyhodnoceno jako jedno hlavní povodí o celkové ploše přibližně 18 089 m<sup>2</sup>. Redukovaná plocha povodí činí 8 980,2 m<sup>2</sup> a vypočtené průměrné roční množství srážkových vod odváděných do navrženého systému činí přibližně 4 266 m<sup>3</sup>/rok.

Možnost vsakování srážkových vod byla ověřena samostatným hydrogeologickým posouzením zpracovaným pro pozemek parc. č. 715/1 v k. ú. Postoloprty. Na základě provedené vsakovací zkoušky byl stanoven korigovaný koeficient vsaku  $K_{vv} = 4,89 \times 10^{-6}$  m/s. Hladina podzemní vody nebyla průzkumnou sondou do hloubky 3,0 m zastižena; podle hydrogeologického posouzení lze její úroveň předpokládat v hloubce více než 5 m pod terénem.

Srážkové vody ze střech objektů a zpevněných ploch budou zachycovány areálovým systémem dešťové kanalizace a odváděny do navrženého retenčního a vsakovacího zařízení. Podle zpracovaného vodohospodářského řešení je předběžně navržena retenční a vsakovací nádrž z voštinových boxů s retenčním objemem 380,64 m<sup>3</sup> a vsakovací plochou 658,8 m<sup>2</sup>. Z nádrže nebude realizován regulovaný odtok; zachycená voda bude postupně zasakována do horninového prostředí, případně může být využita pro závlivu zeleně.

Při návrhovém koeficientu vsaku a uvažovaném součiniteli bezpečnosti činí vypočtený vsakový odtok přibližně 1,61 l/s. Rozhodující retenční objem byl hydrotechnickým výpočtem stanoven na 379,27 m<sup>3</sup>, takže navržený retenční objem 380,64 m<sup>3</sup> je dostatečný. Vypočtená doba prázdnění retenčního prostoru činí přibližně 65,4 hodiny a nepřekračuje požadovanou dobu 72 hodin.

Pro případ maximálního naplnění retenčního a vsakovacího zařízení bude bezpečnostní odtok zaústěn do navrženého bezpečnostního zasakovacího příkopu se šterkovým zasakovacím ložem, který vytvoří další vsakovací plochu a retenční prostor zejména pro zachycení vod při mimořádných srážkových situacích. Jeho přesné dimenze budou stanoveny v navazujícím stupni projektové dokumentace.

Srážkové vody ze zpevněných dopravních ploch, u nichž nelze vyloučit znečištění ropnými látkami, budou před zaústěním do systému vsakování předčištěny v odlučovači lehkých kapalin. Pro tyto plochy byl stanoven odtok 114,18 l/s a požadovaná jmenovitá velikost odlučovače 171,3 l/s. Předběžně je navržen odlučovač s výkonem 200 l/s, případně soustava dvou odlučovačů o výkonu 2 × 100 l/s. Vodohospodářský podklad předpokládá na odtoku koncentraci ropných uhlovodíků C10–C40 pod 2–5 mg/l.

Podrobné vodohospodářské řešení záměru, hydrotechnické výpočty a hydrotechnická situace jsou uvedeny v příloze č. 7 tohoto oznámení.

### **B.III.3. Odpady**

Při nakládání s odpady vznikajícími v souvislosti s realizací a provozem záměru bude postupováno podle



zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, a souvisejících prováděcích právních předpisů, zejména vyhlášky č. 273/2021 Sb., o podrobnostech nakládání s odpady, ve znění pozdějších předpisů. Při nakládání s odpady bude respektována hierarchie odpadového hospodářství, především předcházení vzniku odpadů a jejich přednostní opětovné použití, recyklace nebo jiné využití před odstraněním.

### **Období výstavby**

V průběhu výstavby budou vznikat odpady odpovídající charakteru prováděných stavebních prací. Půjde zejména o odpady vznikající při přípravě území, zemních pracích, výstavbě objektů prodejen, samoobslužného mycího centra a čerpací stanice pohonných hmot, realizaci zpevněných ploch, parkovišť a komunikací a při budování technické infrastruktury.

Předpokládá se zejména vznik zeminy a kamení z výkopových prací, zbytků betonu a dalších stavebních materiálů, kovů, dřeva, plastů, skla, kabelů a izolačních materiálů, obalů od stavebních výrobků a směsných stavebních a demoličních odpadů. Dále budou vznikat běžné komunální odpady související s pobytem pracovníků na staveništi.

Při provádění stavebních prací budou jednotlivé druhy stavebních materiálů a odpadů odděleně soustřeďovány tak, aby bylo umožněno jejich opětovné použití nebo následné materiálové využití. Vyhláška č. 273/2021 Sb. požaduje při provádění stavby oddělené soustřeďování zejména materiálů vhodných k opětovnému použití nebo recyklaci, materiálů využitelných v režimu vedlejšího produktu a stavebních a demoličních odpadů obsahujících nebezpečné složky.

Nekontaminovaná zemina a jiný přírodní materiál vytěžený během stavebních prací, který bude v přirozeném stavu použit pro účely stavby na místě, na kterém byl vytěžen, nebude za splnění zákonných podmínek považován za odpad. Přebytečné výkopové zeminy, které nebudou využity v rámci stavby, budou přednostně využity v souladu s požadavky právních předpisů, případně s nimi bude nakládáno jako s odpadem.

Odpady vznikající při výstavbě budou odděleně soustřeďovány ve vhodných nádobách nebo kontejnerech a zabezpečeny proti jejich úniku, znehodnocení nebo nežádoucímu smísení. Následně budou předávány v souladu se zákonem o odpadech do zařízení určených pro nakládání s příslušným druhem a kategorií odpadu.

Přesné druhy a množství odpadů vznikajících během výstavby nelze v současném stupni projektové přípravy spolehlivě stanovit. Budou záviset na konečném stavebním a technologickém řešení záměru a budou upřesněny v navazujícím stupni projektové dokumentace.

### **Období provozu**

V období provozu budou vznikat zejména odpady související s provozem prodejny potravin, nájemních obchodních jednotek, samoobslužného mycího centra a čerpací stanice pohonných hmot, dále odpady z údržby objektů, technických zařízení a venkovních ploch.

V obchodní části areálu lze předpokládat především vznik papírových a lepenkových obalů, plastových obalů a fólií, dřevěných obalů a palet, skla, biologicky rozložitelných odpadů, směsného komunálního odpadu a dalších běžných odpadů odpovídajících charakteru maloobchodního provozu.

Při provozu samoobslužného mycího centra budou vznikat rovněž odpady související s čištěním a údržbou technologického zařízení, zejména kaly a další zachycené nečistoty z předčištění odpadních vod, případně použité sorpční materiály a obaly od používaných provozních prostředků.

Při provozu čerpací stanice pohonných hmot mohou vznikat zejména odpady z údržby technologie, použité sorpční materiály a další odpady znečištěné ropnými látkami. Odpady obsahující nebezpečné látky budou odděleně soustřeďovány ve vhodných označených prostředcích zabezpečených proti úniku jejich obsahu do okolního prostředí.

Další odpady budou vznikat při údržbě technického zařízení budov, venkovního osvětlení, zpevněných ploch a areálové zeleně. Jednat se může zejména o vyřazená elektrická a elektronická zařízení, světelné

zdroje, obaly, odpady z čištění a údržby a biologicky rozložitelné odpady z údržby zeleně.

Konkrétní druhy a množství odpadů budou záviset na skutečném provozu jednotlivých obchodních jednotek a dalších částí areálu. V současném stupni projektové přípravy proto nelze jejich produkci spolehlivě kvantifikovat.

Veškeré odpady budou odděleně soustřeďovány podle jednotlivých druhů a kategorií a zabezpečeny způsobem odpovídajícím jejich vlastnostem. Odpady budou předávány v souladu se zákonem o odpadech do zařízení určených pro nakládání s příslušným druhem a kategorií odpadu. Původci odpadů budou plnit rovněž příslušné evidenční a ohlašovací povinnosti stanovené právními předpisy.

#### **Období ukončení provozu**

Ukončení provozu záměru se v současné době nepředpokládá. Navrhované objekty jsou určeny k dlouhodobému užívání.

Pokud by v budoucnu došlo k ukončení provozu a následnému odstranění stavebních objektů, vznikaly by zejména stavební a demoliční odpady odpovídající konstrukčnímu a materiálovému řešení jednotlivých staveb. Před odstraněním objektů by bylo nutné zajistit odstranění provozních náplní a dalších látek a materiálů, které by mohly při demoličních pracích způsobit znečištění ostatních stavebních materiálů nebo životního prostředí.

S odpady vzniklými při případném odstranění staveb bude nakládáno podle právních předpisů platných v době ukončení provozu, s preferencí opětovného použití a materiálového využití vzniklých materiálů a odpadů.

### **B.III.4. Ostatní**

#### **Hluk**

Zdroje hluku spojené s realizací a provozem záměru byly podrobně identifikovány a posouzeny v hlukové studii Retail park Postoloprty, která tvoří přílohu č. 3 tohoto oznámení. Hluková studie hodnotí období provádění stavby, vlastní provoz areálu a automobilovou dopravu vyvolanou záměrem na veřejných komunikacích.

#### **Období výstavby**

V období výstavby budou zdrojem hluku především stavební mechanismy a zařízení používané při zemních pracích, zakládání staveb, realizaci vrchní stavby a dokončovacích pracích. Dalším zdrojem bude nákladní automobilová doprava zajišťující dovoz stavebních materiálů, odvoz výkopových zemin a dalších materiálů a obsluhu staveniště.

Konkrétní skladba stavební mechanizace se bude měnit podle jednotlivých etap výstavby. Hluková studie uvažuje zejména provoz rypadla, dozeru, mobilního autojeřábu, autodomíchávačů, čerpadla na beton a suchou směs, vibračního válce a ručního elektrického náradí. Pro dopravní obsluhu staveniště je podle etapy výstavby uvažováno s 15 až 20 jízdami nákladních vozidel za den v jednom směru.

Stavební činnost je pro účely akustického posouzení uvažována v denní době. Umístění jednotlivých zdrojů hluku bude proměnlivé a bude odpovídat aktuálnímu postupu stavebních prací.

Podrobné údaje o akustických parametrech stavebních mechanismů, předpokládané době jejich nasazení a výsledcích výpočtu jsou uvedeny v hlukové studii v příloze č. 3 tohoto oznámení.

#### **Období provozu**

V období provozu budou zdroje hluku tvořit zejména technologická zařízení jednotlivých objektů, provoz samoobslužného mycího centra a čerpací stanice pohonných hmot a automobilová doprava související s provozem areálu.

Mezi stacionární zdroje hluku budou patřit zejména zařízení vzduchotechniky a tepelná čerpadla prodejny

potravin a objektu nájemních obchodních jednotek. Dalšími stacionárními zdroji budou čtyři mycí boxy samoobslužného mycího centra a zařízení bezobslužné čerpací stanice pohonných hmot. Zařízení vzduchotechniky budou provozována v denní době, tepelná čerpadla, mycí centrum a čerpací stanice mohou být v provozu rovněž v noční době. Jejich umístění a akustické parametry jsou podrobně specifikovány v příloze č. 3 oznámení.

Další skupinu zdrojů hluku bude představovat automobilová doprava. V areálu je navrženo celkem 119 parkovacích stání. Pro účely akustického posouzení je uvažována průměrná výměna 5 osobních automobilů na jedno parkovací místo za den, tj. 595 osobních automobilů, resp. 1 190 pojezdů v denní době. V souvislosti s nepřetržitým provozem samoobslužného mycího centra a čerpací stanice pohonných hmot je v noční době uvažováno s 10 osobními automobily, tj. 20 pojezdy. Zásobování prodejny potravin je uvažováno maximálně 5 středními nákladními vozidly za den a zásobování ostatních obchodních jednotek rovněž maximálně 5 středními nákladními vozidly za den; zásobování bude probíhat pouze v denní době.

Doprava vyvolaná provozem areálu bude napojena prostřednictvím vjezdu na ulici Masarykova, silnici III/2508. Podrobné vstupní údaje o intenzitách dopravy, parametrech jednotlivých zdrojů hluku a výsledky akustických výpočtů jsou uvedeny v hlukové studii, která tvoří přílohu č. 3 oznámení. Vlastní vyhodnocení vlivu záměru na akustickou situaci je provedeno v kapitole D tohoto oznámení.

### **Vibrace**

V období výstavby mohou být zdrojem vibrací zejména zemní a stavební práce, provoz těžších stavebních mechanismů a pohyb nákladních vozidel. Jejich výskyt bude vázán na jednotlivé etapy stavebních prací.

V období provozu nebudou součástí záměru technologická zařízení, která by při standardním provozu představovala významný zdroj vibrací. Zařízení s rotačními nebo pohyblivými částmi, zejména ventilátory, tepelná čerpadla a čerpadla, budou instalována standardním způsobem včetně příslušného uložení a případných antivibračních prvků.

### **Radioaktivní a ostatní záření**

Součástí záměru nejsou zařízení ani technologie využívající radioaktivní látky nebo představující významný zdroj ionizujícího záření.

Z běžných elektrických a technologických zařízení budou vznikat elektromagnetická pole charakteristická pro standardní elektrická zařízení a rozvody používané v objektech občanské vybavenosti. Záměr neobsahuje specifické technologické zdroje významného elektromagnetického záření.

### **Osvětlení areálu**

Součástí záměru bude venkovní osvětlení parkovacích ploch, vnitroareálových komunikací, prostoru čerpací stanice pohonných hmot a samoobslužného mycího centra a vstupních a zásobovacích prostor jednotlivých obchodních objektů. Součástí objektů budou rovněž světelné prvky související s označením jednotlivých obchodních jednotek a provozoven.

Návrh venkovního osvětlení bude respektovat požadavky na předcházení a snižování světelného znečištění podle aktuálního metodického pokynu Ministerstva životního prostředí a bude řešen s přihlédnutím k požadavkům ČSN 36 0459 Omezování nežádoucích účinků venkovního osvětlení. Uvedená norma se vztahuje mimo jiné na osvětlení pozemních komunikací, venkovních pracovišť, architektonické a reklamní osvětlení.

Osvětlovací soustava bude navržena tak, aby světelný tok směřoval především na plochy, které je nutné z provozních a bezpečnostních důvodů osvětlovat, a aby byl v maximální možné míře omezen únik světla mimo tyto plochy. Nebrání-li tomu provozní nebo bezpečnostní důvody, bude světelný tok směřován pouze do dolního poloprostoru. Intenzita osvětlení bude odpovídat skutečným provozním potřebám jednotlivých částí areálu a nebude bezúčelně předimenzována.

Při volbě světelných zdrojů bude omezeno použití světla s vysokým podílem krátkých vlnových délek, resp. modré spektrální složky. V souladu s doporučením metodického pokynu MŽP budou mimo zvláště

chráněná území preferována náhradní teplota chromatičnosti CCT  $\leq 2\,700\text{ K}$ , pokud tomu nebudou bránit technické, bezpečnostní nebo jiné odůvodněné provozní požadavky.

Osvětlení bude podle provozních možností regulováno tak, aby v době, kdy není potřebné, mohla být jeho intenzita snížena nebo mohly být jednotlivé světelné zdroje vypnuty. Při návrhu bude současně zohledněna poloha okolní obytné zástavby a osvětlení bude směřováno a cloněno tak, aby byl omezen průnik světla mimo areál a zejména do oken obytných staveb.

Reklamní a informační osvětlení jednotlivých provozoven bude řešeno přiměřeně okolnímu prostředí. Nebudou používány světelné prvky se stroboskopickými nebo laserovými efekty směřujícími do vnějšího prostředí. Konkrétní rozmístění svítidel, jejich počet, světelně-technické parametry, způsob regulace a parametry reklamního osvětlení budou stanoveny v navazujícím stupni projektové dokumentace.

### **Zápach**

Při běžném provozu obchodních jednotek ani samoobslužného mycího centra se nepředpokládá vznik významných emisí pachových látek.

Specifickým provozem z hlediska emisí těkavých organických látek bude čerpací stanice pohonných hmot, zejména při stáčení a výdeji automobilových benzinů. Emise z provozu čerpací stanice jsou zahrnuty mezi výstupy do ovzduší a podrobně řešeny v rozptylové studii a v kapitole B.III.1 tohoto oznámení.

### **Jiné výstupy**

V souvislosti s realizací a provozem záměru nejsou předpokládány další významné fyzikální nebo biologické výstupy nad rámec výše uvedených.

Podrobné údaje týkající se zdrojů hluku a jejich akustických parametrů jsou uvedeny v hlukové studii – příloze č. 3 oznámení. Údaje o emisích znečišťujících látek do ovzduší jsou podrobně uvedeny v rozptylové studii. Vyhodnocení vlivů jednotlivých výstupů na životní prostředí a veřejné zdraví je předmětem kapitoly D tohoto oznámení.

## **B.III.5. Rizika havárií vzhledem k navrženému použití látek a technologii**

Charakter provozu obchodních jednotek ani samoobslužného mycího centra není spojen s používáním technologií představujících zvýšené riziko vzniku závažné havárie. Specifickým provozem z hlediska havarijních rizik bude zejména bezobslužná čerpací stanice pohonných hmot se dvěma výdejnými stojany a celkovou skladovací kapacitou  $60\text{ m}^3$ . Skladovací kapacita zahrnuje BA 95 –  $20\text{ m}^3$ , BA plus –  $5\text{ m}^3$ , motorovou naftu –  $25\text{ m}^3$ , Diesel plus –  $5\text{ m}^3$  a nádrž na úkapy o objemu  $5\text{ m}^3$ .

Možné mimořádné události souvisejí především s únikem pohonných hmot nebo jiných závadných látek, požárem, dopravní nehodou, poruchou technologického zařízení nebo selháním lidského faktoru.

### **Období výstavby**

V období výstavby přicházejí v úvahu zejména havarijní situace související s provozem stavebních mechanismů a nákladních automobilů a s prováděním stavebních a montážních prací. Jednat se může především o únik pohonných hmot, maziv nebo hydraulických kapalin ze stavebních mechanismů, dopravní nehody vozidel obsluhujících staveniště, požár stavebních mechanismů nebo zařízení staveniště a pracovní úrazy. Stavební mechanizace bude udržována v odpovídajícím technickém stavu. Opravy mechanismů a výměny provozních kapalin budou přednostně prováděny mimo prostor staveniště. Pro případ havarijního úniku závadných látek budou k dispozici vhodné sorpční prostředky. Případný únik bude bezodkladně lokalizován, zachycen a odstraněn tak, aby nedošlo k jeho průniku do půdy nebo podzemních vod. Kontaminované sorpční prostředky a případně kontaminovaná zemina budou předány oprávněné osobě k odpovídajícímu nakládání.

## Období provozu

V období provozu jsou možná havarijní rizika spojena zejména s:

- provozem čerpací stanice pohonných hmot, skladováním, stáčením a výdejem pohonných hmot,
- provozem osobní a zásobovací automobilové dopravy,
- provozem samoobslužného mycího centra,
- případnými úniky pohonných hmot, maziv a dalších závadných látek,
- poruchami technických zařízení,
- vznikem požáru,
- dopravní nehodou v prostoru areálu,
- selháním technického zařízení nebo lidského faktoru.

Z hlediska ochrany vod představuje hlavní potenciální riziko havarijní únik pohonných hmot při jejich skladování, stáčení nebo výdeji na čerpací stanici, případně únik pohonných hmot a provozních kapalin z vozidel pohybujících se v areálu.

Čerpací stanice pohonných hmot bude stavebně a technologicky řešena tak, aby byly pohonné hmoty při standardním provozu i při běžně předvídatelných poruchových stavech zabezpečeny proti úniku do okolního prostředí. Konkrétní technické zabezpečení skladování a výdeje pohonných hmot bude řešeno v navazujícím stupni projektové dokumentace a bude odpovídat požadavkům příslušných právních a technických předpisů.

Srážkové vody z parkovacích a pojezdových ploch, na kterých může docházet k úkapům ropných látek, budou před zasakováním odpovídajícím způsobem předčištěny, zejména v odlučovači lehkých kapalin. Toto řešení současně omezuje možnost vnosu ropných látek do vsakovacího zařízení při běžném provozu areálu. Způsob nakládání se srážkovými vodami je podrobněji popsán v kapitole B.III.2 tohoto oznámení.

V případě úniku pohonných hmot nebo provozních kapalin z vozidel bude místo úniku zabezpečeno a uniklá látka zachycena vhodným sorpčním prostředkem. Při havarijním úniku závadných látek bude nutné zabránit jejich rozšíření na nebezpečné plochy a průniku do podzemních vod, zejména jejich lokalizací, ohrázkováním, zachycením a následným odstraněním oprávněnou osobou.

Při vzniku havárie ohrožující jakost povrchových nebo podzemních vod bude provozovatel postupovat v souladu s požadavky zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích právních předpisů. Pokud budou naplněny zákonné podmínky pro jeho zpracování, bude před zahájením provozu zpracován plán opatření pro případy havárie (havarijní plán).

Dalším havarijním rizikem je vznik požáru. Požár může být spojen nejen s přímým ohrožením osob, ale rovněž se vznikem produktů nedokonalého spalování a kontaminovaných hasebních vod. Zvýšená pozornost bude z tohoto hlediska věnována zejména prostoru čerpací stanice pohonných hmot. Požární bezpečnost jednotlivých staveb a technologických zařízení bude řešena v požárně bezpečnostním řešení stavby v souladu s požadavky platných právních předpisů a příslušných technických norem.

V případě vzniku požáru spojeného s produkcí kontaminovaných hasebních vod bude podle charakteru události nutné zabránit jejich nekontrolovanému odtoku do nebezpečných ploch a následné infiltraci do horninového prostředí. Konkrétní opatření pro zachycení a nakládání s případnými kontaminovanými hasebními vodami budou řešena v navazující projektové a provozní dokumentaci podle charakteru jednotlivých objektů a technologických zařízení.

Provozní dokumentace jednotlivých zařízení bude obsahovat postupy pro řešení mimořádných a havarijních situací. Osoby zajišťující provoz jednotlivých zařízení budou před zahájením činnosti seznámeny s příslušnými bezpečnostními, požárními a provozními předpisy a s postupy pro případ vzniku mimořádné události.

S ohledem na druh a předpokládané množství nebezpečných látek se nepředpokládá zařazení objektu do skupiny A ani skupiny B podle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi, ve znění pozdějších předpisů.

Splnění podmínek tohoto zákona bude posouzeno podle skutečného množství a klasifikace nebezpečných látek přítomných v objektu.

Při standardním provozu a dodržování stanovených technických, organizačních, požárních a havarijních opatření jsou případné mimořádné události spojeny především s lokálními riziky v prostoru areálu.

## **C – ÚDAJE O STAVU ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ V DOTČENÉM ÚZEMÍ**

### **C.1. Přehled nejvýznamnějších environmentálních charakteristik dotčeného území se zvláštním zřetelem na jeho ekologickou citlivost**

#### **C.1.1. Struktura a ráz krajiny**

Zájmové území se nachází na západním okraji města Postoloprty, v přechodové poloze mezi zastavěným územím města, dopravní a výrobní infrastrukturou a volnou zemědělskou krajinou. Ze severní strany je lokalita omezena ulicí Masarykova, vedenou jako silnice III/2508, jižně od zájmového území se nachází železniční vlečka a výrobní areál společnosti KB-BLOK systém. V širším území se významně uplatňuje rovněž dopravní infrastruktura dálnice D7.

Vlastní plocha záměru není v současnosti zemědělsky obhospodařována a její skutečný stav neodpovídá evidovanému druhu pozemků – orné půdě. Území je dlouhodobě antropogenně ovlivněno a ponecháno samovolnému vývoji. Plošně zde převládá rozsáhlá disturbovaná plocha s velmi sporadickou vegetací, která byla v minulosti pravděpodobně využita jako deponie inertního materiálu. Podle historických leteckých snímků vznikla tato plocha přibližně kolem roku 2017, pravděpodobně v souvislosti s výstavbou dálnice. Severní část území tvoří pás méně kvalitního travního porostu s náletovými dřevinami, přičemž při ulici Masarykova se nachází stromořadí tvořené trnovníkem akátem. Východní část území, do níž vlastní záměr nezasahuje, je ponechána přirozené sukcesi.

Krajina v širším okolí Postoloprty má převážně zemědělský charakter, který je v okolí města výrazně doplněn sídelní, výrobní a dopravní infrastrukturou. Pro charakter krajiny širšího území je významná rovněž niva řeky Ohře. Přírodovědný průzkum charakterizuje lokální krajinný ráz jako krajinu utvářenou zejména řekou Ohří a zemědělskými sídly, s historicky významným zastoupením chmelnic. V dotčeném území ani v jeho blízkosti není evidován přírodní park.

Samotná plocha záměru nevykazuje vzhledem ke svému současnému stavu významnější přírodní nebo krajinářské hodnoty. Přírodovědný průzkum ji z hlediska biotopů charakterizuje jako území silně ovlivněné nebo vytvořené člověkem, odpovídající biotopům řady X. Dřevinná vegetace je tvořena převážně náletovými a expanzivně se šířícími druhy; významně je zastoupen trnovník akát a javor jasanolistý.

#### **C.1.2. Geomorfologie a hydrologie**

##### **Geomorfologie**

Zájmové území se nachází na západním okraji města Postoloprty. Reliéf lokality má charakter mírně ukloněné plošiny se sklonem k jihu až jihovýchodu. Nadmořská výška se v prostoru záměru pohybuje přibližně v rozmezí 218–221 m n. m.

Podle geomorfologického členění náleží lokalita do Krušnohorské soustavy, Podkrušnohorské oblasti, celku Mostecká pánev, podcelku Žatecká pánev a okrsku Libočanský úval. Libočanský úval je charakteristický mírně zvlněným nížinným reliéfem s nízkou relativní členitostí.

Vlastní plocha záměru je antropogenně pozměněna předchozím využíváním. V současnosti ji tvoří zejména disturbovaná plocha a navazující pásy vegetace; terén je místy výškově rozčleněn do dvou plošných úrovní, resp. teras. Toto lokální členění však nemění celkový charakter území jako mírně svažité plošiny.

## Hydrologie

Z hydrologického hlediska se zájmové území nachází v povodí s hydrologickým pořadím 1-13-03-1050. Povrchové vody jsou z lokality přirozeně odváděny směrem k jihu až jihovýchodu do povodí řeky Ohře.

Nejvýznamnějším vodním tokem širšího území je řeka Ohře, která protéká přibližně 1 km jižně od zájmového území. Ohře je levostranným přítokem Labe.

Přímo v prostoru záměru se nenachází žádný vodní tok, vodní plocha ani mokřad. Tuto skutečnost potvrzuje rovněž provedený přírodovědný průzkum.

Zájmová lokalita se nachází mimo ochranná pásma vodních zdrojů.

Podrobnější charakteristika povrchových a podzemních vod je uvedena v kapitole C.II.2. Základní charakteristika povrchových a podzemních vod tohoto oznámení. Hydrogeologické poměry a podmínky pro vsakování srážkových vod jsou samostatně řešeny v hydrogeologickém posouzení, které tvoří přílohu č. 6 oznámení.

### C.I.3. Určující složky flóry a fauny

Pro potřeby oznámení byl v červenci a srpnu 2026 proveden přírodovědný průzkum zaměřený na zjištění současného biologického stavu lokality a případného výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Průzkum zahrnoval botanické a zoologické šetření dotčeného území a jeho bezprostředního okolí a byl doplněn údaji z dostupných náleзовých databází.

Zájmové území je v současnosti výrazně antropogenně ovlivněno. Plošně zde převažuje disturbovaná plocha s velmi omezeným vegetačním krytem, při jejích okrajích se nacházejí bylinné porosty a náletové dřeviny. Lokalita se z botanického hlediska nevyznačuje vysokou druhovou diverzitou. Disturbované plochy jsou sporadicky porostlé především běžnými ruderalními a plevelnými druhy, zatímco v bylinných porostech dominují lipnicovité druhy, zejména třtina křovištní (*Calamagrostis epigejos*).

Z běžných bylinných druhů byly při průzkumu zaznamenány například hadinec obecný, komonice bílá, kopřiva dvoudomá, pelyněk černobýl, pcháč rolní, třezalka tečkovaná, turan roční, lnice květel, locika kompasová a další druhy charakteristické pro antropogenně ovlivněná a ruderalní stanoviště. Úplný seznam zjištěných druhů je uveden v přírodovědném průzkumu, který tvoří přílohu č. 5 tohoto oznámení.

Dřevinnou vegetaci tvoří především náletové porosty. Zaznamenány byly hloh obecný, javor jasanolistý, růže šípková, slivoň, topol bílý, trnovník akát a třešeň ptačí. Výrazně se zde uplatňuje zejména trnovník akát (*Robinia pseudoacacia*) a javor jasanolistý (*Acer negundo*), které se na lokalitě samovolně šíří. Při severním okraji území podél ulice Masarykova se nachází stromořadí tvořené trnovníkem akátem.

Při botanickém průzkumu nebyl na dotčené ploše zjištěn žádný zvláště chráněný druh rostlin podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a vyhlášky č. 395/1992 Sb. Zjištěné rostlinné druhy představují běžně rozšířené druhy odpovídající současnému charakteru lokality.

Také fauna zájmového území odpovídá antropogenně ovlivněnému charakteru lokality. Při průzkumu byly zaznamenány pouze běžné druhy bez zvláštních nároků na stanoviště. Ze savců byla zaznamenána pobyťová stopa lišky obecné. Z ptáků byly pozorovány běžné druhy, konkrétně kos černý, straka obecná a sýkora koňadra; ptáci lokalitu převážně využívali k přeletům. Polní druhy, jako koroptev polní nebo křepelka polní, při průzkumu zaznamenány nebyly.

Zástupci obojživelníků ani plazů nebyli při průzkumu v ploše záměru pozorováni. V lokalitě se nenachází vodní ani mokřadní plocha nebo jiná vhodná mikrolokalita pro jejich rozmnožování. Z bezobratlých byly zaznamenány běžné druhy měkkýšů a hmyzu, například hlemýžď zahradní, páskovka keřová, babočka paví oko, bělásek řepový, bělásek zelný, okáč prosíčkový, soumráčník čárečkovaný, slunéčko sedmitečné a včela medonosná.

Při průzkumech provedených v roce 2026 nebyl na ploše záměru zjištěn žádný zvláště chráněný druh živočicha. Ve veřejných náleзовých databázích jsou sice z prostoru bývalé pískovny Postoloprty evidovány historické nálezy několika zvláště chráněných druhů obojživelníků a plazů z roku 2010, tyto nálezy však

byly vázány na tehdejší charakter pískovny. Při aktuálním průzkumu jejich výskyt v ploše záměru potvrzen nebyl.

Z hlediska biotopů jde o území silně ovlivněné nebo vytvořené člověkem. V ploše záměru nejsou evidovány přírodní biotopy ani hodnotné luční porosty. Vegetační plochy jsou tvořeny převážně porosty třtiny křovištní a náletovými dřevinami, zejména trnovníkem akátem a javorem jasanolistým.

Podrobné výsledky botanického a zoologického průzkumu, včetně úplných seznamů zjištěných druhů, jsou uvedeny v přírodovědném průzkumu, který tvoří přílohu č. 5 tohoto oznámení.

#### **C.I.4. Části území a druhy chráněné podle zákona o ochraně přírody a krajiny**

Pro potřeby oznámení byl zpracován přírodovědný průzkum zaměřený na botanické, zoologické a biotopové poměry zájmového území a na identifikaci případných střetů se zájmy chráněnými zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Terénní průzkumy byly provedeny ve dnech 23. 7. a 5. 8. 2026 a byly doplněny rešerší dostupných nálezových a mapových podkladů.

Zájmové území se nenachází na území žádného zvláště chráněného území podle části třetí zákona č. 114/1992 Sb. Nejbližším maloplošným zvláště chráněným územím je přírodní památka Březno u Postoloprty, která se nachází přibližně 3,5 km jihovýchodně od záměru.

Záměr je rovněž situován mimo lokality soustavy Natura 2000. Nejbližší lokalitou je evropsky významná lokalita Ohře (CZ0423510), vzdálená přibližně 1 km od místa záměru. Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, vydal dne 7. 8. 2026 pod č. j. KUUK/147319/2026 stanovisko podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., kterým byl významný vliv záměru na evropsky významné lokality a ptáčích oblasti vyloučen.

V těsné blízkosti zájmového území nejsou evidovány památné stromy. Přírodovědný průzkum dále neprokázal na dotčené ploše výskyt zvláště chráněných druhů rostlin ani živočichů. Veřejně dostupné nálezové databáze rovněž neevidují na vlastní ploše záměru aktuální výskyt zvláště chráněných druhů.

V prostoru bývalé pískovny západně od záměru byly v roce 2010 historicky evidovány některé zvláště chráněné druhy živočichů, zejména obojživelníci a plazi, konkrétně ropucha obecná, ropucha zelená, čolek obecný, blatnice skvrnitá, skokan skřehotavý, ještěrka obecná a užovka obojková. Tyto nálezy byly vázány na tehdejší charakter aktivní pískovny. Při průzkumech provedených v roce 2026 nebyl jejich výskyt v ploše záměru potvrzen a v řešeném území se v současnosti nenacházejí vodní ani mokřadní biotopy vhodné pro rozmnožování obojživelníků.

Z hlediska obecné ochrany přírody se zájmové území nachází mimo skladebné části územního systému ekologické stability. Nejbližší prvky ÚSES jsou vymezeny jižně od řešeného území. Přímo v ploše záměru ani v jejím bezprostředním okolí se nenachází významný krajinný prvek ze zákona ani registrovaný významný krajinný prvek. Podrobněji jsou tyto skutečnosti uvedeny v následujících kapitolách věnovaných významným krajinným prvkům a územnímu systému ekologické stability.

Podrobné výsledky přírodovědného průzkumu jsou uvedeny v příloze č. 5 tohoto oznámení.

#### **C.I.5. Významné krajinné prvky**

Významnými krajinnými prvky jsou podle § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy. Podle § 6 tohoto zákona mohou být jako významné krajinné prvky registrovány také jiné části krajiny, které mají významnou ekologicko-stabilizační funkci.

V ploše záměru ani v jejím bezprostředním okolí se nenachází žádný registrovaný významný krajinný prvek podle § 6 zákona č. 114/1992 Sb. Přírodovědný průzkum současně konstatuje, že druhy pozemků ani jejich skutečný charakter neodpovídají významným krajinným prvkům chráněným přímo ze zákona.



Vlastní plocha záměru je tvořena převážně antropogenně ovlivněným a disturbovaným územím, místy s travními porosty a náletovými dřevinami. V prostoru záměru se nenachází les, vodní tok, rybník, jezero, rašeliniště ani jiný prvek, který by byl možné považovat za významný krajinný prvek ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny.

Nejvýznamnější přírodní prvek širšího území představuje řeka Ohře a její niva, ty se však nacházejí mimo vlastní plochu záměru. Zájmové území je odvodňováno směrem k jihu až jihovýchodu do povodí Ohře, která protéká přibližně 1 km jižně od lokality.

Podrobnější charakteristika přírodních poměrů a vztahu záměru k jednotlivým prvkům ochrany přírody je uvedena v přírodovědném průzkumu, který tvoří přílohu č. 5 tohoto oznámení.

### **C.I.6. Územní systém ekologické stability krajiny**

Územní systém ekologické stability (ÚSES) představuje vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Základními skladebnými částmi ÚSES jsou biocentra a biokoridory vymezované na nadregionální, regionální a lokální úrovni.

Vymezení skladebných částí ÚSES v zájmovém území vychází z platné územně plánovací dokumentace a dostupných oborových podkladů ochrany přírody.

Vlastní plocha záměru není součástí žádného biocentra ani biokoridoru ÚSES. Zájmové území se nachází při západním okraji města Postoloprty a je tvořeno převážně antropogenně ovlivněnými plochami. Přírodovědný průzkum potvrzuje, že do řešené plochy žádná skladebná část ÚSES nezasahuje.

Skladebné části ÚSES se nacházejí až v širším okolí záměru. Z hlediska nadregionální úrovně je významný zejména systém ekologicky stabilnějších území vázaný na údolí a nivu řeky Ohře, která protéká jižně od Postoloprty. Na tuto základní přírodní osu širšího území navazují další skladebné části ÚSES regionální a lokální úrovně.

Vlastní zájmové území nevykazuje charakter přírodního nebo přírodě blízkého území plnícího funkci biocentra či biokoridoru. Jedná se o plochu dlouhodobě ovlivněnou lidskou činností, s převahou disturbovaných ploch, travních porostů a náletové vegetace.

Podrobnější charakteristika přírodních poměrů zájmového území a jeho vztahu ke skladebným částem ÚSES je uvedena v přírodovědném průzkumu, který tvoří přílohu č. 5 tohoto oznámení.

### **C.I.7. Zvláště chráněná území, přírodní parky, evropsky významné lokality, ptáčích oblastí, zvláště chráněné druhy**

Zájmová lokalita se nenachází na území žádného zvláště chráněného území podle části třetí zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Do prostoru záměru ani jeho bezprostředního okolí nezasahuje národní park, chráněná krajinná oblast, národní přírodní rezervace, přírodní rezervace, národní přírodní památka ani přírodní památka.

Nejbližším maloplošným zvláště chráněným územím je přírodní památka Březno u Postoloprty, nacházející se přibližně 3,5 km jihovýchodně od zájmové lokality.

Zájmové území se rovněž nenachází na území přírodního parku vyhlášeného podle § 12 zákona č. 114/1992 Sb. Vlastní plocha záměru ani její bezprostřední okolí tedy nejsou součástí území se zvýšenou územní ochranou přírody a krajiny.

Záměr není situován na území evropsky významné lokality ani ptáčích oblastí soustavy Natura 2000. Nejbližší lokalitou soustavy Natura 2000 je evropsky významná lokalita Ohře (CZ0423510), která se nachází přibližně 1 km od zájmového území.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany

přírody vydal dne 7. 8. 2026 pod č. j. KUUK/147319/2026 stanovisko podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., kterým byl vyloučen významný vliv záměru na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000. Stanovisko je součástí podkladů oznámení.

Pro potřeby oznámení byl zpracován přírodovědný průzkum, zahrnující botanické a zoologické průzkumy zájmového území a rešerši dostupných nálezových databází. Terénní průzkumy byly provedeny ve dnech 23. 7. a 5. 8. 2026.

Botanickým průzkumem nebyl v ploše záměru zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů rostlin. Rovněž zoologickým průzkumem nebyl v průběhu terénních šetření v roce 2026 v ploše záměru potvrzen výskyt zvláště chráněného druhu živočicha. Veřejně dostupné nálezové databáze neevidují na vlastní ploše záměru aktuální výskyt zvláště chráněných druhů.

V širším okolí zájmového území byly v minulosti zvláště chráněné druhy zaznamenány. Zejména v prostoru bývalé pískovny západně od záměru byly v roce 2010 evidovány některé zvláště chráněné druhy obojživelníků a plazů, mimo jiné ropucha obecná, ropucha zelená, čolek obecný, blatnice skvrnitá, skokan skřehotavý, ještěrka obecná a užovka obojková. Tyto historické nálezy byly vázány především na tehdejší charakter aktivní pískovny; při průzkumech provedených v roce 2026 nebyl jejich výskyt v ploše záměru potvrzen.

Podrobné výsledky botanických a zoologických průzkumů, charakteristika biotopů a přehled zaznamenaných druhů jsou uvedeny v přírodovědném průzkumu, který tvoří přílohu č. 5 tohoto oznámení.

### **C.I.8. Ložiska nerostů**

Z hlediska ochrany nerostného bohatství byly posouzeny údaje Surovinového informačního systému České geologické služby (SurlS). Tento informační systém obsahuje údaje zejména o ložiscích nerostných surovin a prognózních zdrojích, chráněných ložiskových územích, průzkumných územích a dobývacích prostorech. V prostoru navrhovaného záměru Retail park Postoloprty ani v jeho bezprostředním okolí se podle údajů SurlS nenachází výhradní ložisko nerostných surovin, chráněné ložiskové území (CHLÚ), dobývací prostor ani evidovaný prognózní zdroj nerostných surovin. Plocha záměru tedy není přímo dotčena zájmy ochrany a využívání nerostného bohatství.

Nejbližším evidovaným ložiskovým objektem je výhradní ložisko Lišany 1, nacházející se přibližně 1,4 km západně od prostoru záměru. Jedná se o výhradní ložisko štěrkopísků, evidované pod číslem ložiska 3003600 a identifikačním číslem SurlS 300360000. Surovina je charakterizována jako psamity – štěrk. Ložisko je v současnosti povrchově těženo organizací PÍSKY – J. Elsnic spol. s r.o. Údaje o ložisku a jeho současné povrchové těžbě odpovídají rovněž údajům územně plánovacích podkladů dotčeného území.

S výhradním ložiskem Lišany 1 souvisí rovněž chráněné ložiskové území Lišany a dobývací prostory vymezené pro těžbu štěrkopísků. Tyto ložiskové objekty jsou však situovány mimo vlastní plochu posuzovaného záměru.

Z hlediska ochrany nerostného bohatství tak není plocha Retail parku Postoloprty zatížena evidovanými ložiskovými zájmy a navrhované využití území není v tomto směru omezeno.

### **C.I.9. Území historického, kulturního nebo archeologického významu**

Podle údajů Geoportálu památkové péče se v prostoru navrhovaného záměru ani v jeho bezprostředním okolí nenacházejí nemovité kulturní památky, národní kulturní památky, památkové rezervace, památkové zóny ani jiná památkově chráněná území. Nejbližší kulturní památky jsou soustředěny zejména v zastavěném území města Postoloprty a nejsou v přímé prostorové vazbě na lokalitu záměru.

Podle údajů Státního archeologického seznamu České republiky se zájmové území nachází v území s archeologickými nálezy kategorie ÚAN III, tedy v území, na němž dosud nebyl výskyt archeologických

nálezů pozitivně prokázán, avšak jejich výskyt nelze na základě současného stavu poznání vyloučit. Při provádění zemních a výkopových prací souvisejících s realizací záměru proto nelze možnost odkrytí archeologických nálezů zcela vyloučit.

Při realizaci záměru bude postupováno v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Vzhledem k umístění záměru na území s archeologickými nálezy bude respektována oznamovací povinnost podle § 22 odst. 2 tohoto zákona a bude umožněno provedení případného záchranného archeologického výzkumu oprávněnou organizací. V případě archeologického nálezu učiněného při provádění stavebních nebo zemních prací bude dále postupováno podle příslušných ustanovení zákona o státní památkové péči.

#### **C.I.10. Území hustě zalidněná**

Posuzovaný záměr je situován v západní části města Postoloprty, v okrese Louny v Ústeckém kraji. Město Postoloprty je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností Louny. Vlastní město představuje sídlo městského charakteru, na jehož zastavěné území navazují zemědělsky využívané plochy, výrobní a komerční areály a dopravní infrastruktura.

Město Postoloprty má přibližně 4,5 tis. obyvatel. Osídlení je soustředěno především do vlastních Postoloprť a dále do místních částí. V širším okolí města převažuje zemědělsky využívaná krajina s relativně nízkou hustotou osídlení.

Lokalita záměru se nachází při ulici Masarykova v území navazujícím na stávající zastavěné území města. V bezprostředním okolí se nacházejí komerční a výrobní plochy, dopravní infrastruktura i obytná zástavba. Nejbližší chráněné venkovní prostory staveb představují rodinné domy při ulici Masarykova. Jejich poloha vůči záměru byla zohledněna při zpracování hlukové a rozptylové studie.

Z hlediska charakteru osídlení nelze vlastní lokalitu záměru považovat za hustě zalidněné území. Záměr není umístěn uvnitř souvislé obytné zástavby ani v centrální části města. Jedná se o okrajovou část Postoloprť, v níž se prolínají plochy občanského vybavení, komerčního a výrobního využití, dopravní infrastruktury a navazující obytné zástavby.

Citlivost území z hlediska přítomnosti obyvatelstva byla zohledněna zejména při hodnocení hlukové situace a kvality ovzduší. Podrobné vyhodnocení případných vlivů záměru na obyvatelstvo a veřejné zdraví je předmětem kapitoly D tohoto oznámení a příslušných odborných studií, které tvoří jeho přílohy.

#### **C.I.11. Území zatěžovaná nad míru únosného zatížení**

Pro posouzení stávajícího zatížení zájmového území byly využity dostupné údaje o kvalitě ovzduší, hlukové situaci, geologických a hydrogeologických poměrech a další podklady charakterizující současný stav životního prostředí v lokalitě.

Podle údajů Systému evidence kontaminovaných míst (SEKM) Ministerstva životního prostředí není v prostoru navrhovaného záměru evidována stará ekologická zátěž ani kontaminované místo. Z dostupných podkladů současně nevyplynají skutečnosti, které by nasvědčovaly významné kontaminaci horninového prostředí nebo podzemních vod v prostoru záměru.

Geologické a hydrogeologické poměry byly v minulosti ověřeny průzkumnými pracemi přímo na pozemku parc. č. 715/1 v k. ú. Postoloprty. Provedené průzkumy byly zaměřeny mimo jiné na hydrogeologické poměry lokality, vlastnosti horninového prostředí a možnosti vsakování srážkových vod. Následným inženýrskogeologickým a hydrogeologickým průzkumem byly ověřeny rovněž základové poměry území a geotechnické vlastnosti zastižených zemin.

Stávající kvalita ovzduší v zájmovém území byla charakterizována v rozptylové studii na základě aktuálně dostupných údajů Českého hydrometeorologického ústavu, zejména map pětiletých průměrných

koncentrací znečišťujících látek. Stávající akustická situace byla posouzena v hlukové studii. Rozptylová a hluková studie tvoří samostatné přílohy tohoto oznámení.

Antropogenní zatížení širšího území souvisí především s automobilovou dopravou na ulici Masarykova (silnice III/2508), další dopravou na navazující komunikační síti a s provozem stávajících komerčních, výrobních a dalších aktivit v okolí. Zájmová lokalita se současně nachází na okraji zastavěného území Postoloprty v kontaktu se zemědělsky využívanou krajinou.

Na základě dostupných podkladů nebyly v prostoru záměru identifikovány takové kumulované environmentální zátěže nebo jiné skutečnosti, které by odůvodňovaly jeho zařazení mezi území zatěžovaná nad míru únosného zatížení.

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

### C.II.1. Základní charakteristika ovzduší

Kvalita ovzduší v zájmovém území byla posouzena na základě údajů Českého hydrometeorologického ústavu (ČHMÚ), zejména map pětiletých průměrných koncentrací znečišťujících látek v síti 1 × 1 km. Tyto mapy představují základní podklad pro hodnocení stávající úrovně znečištění ovzduší podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů. Na základě údajů použitých v rozptylové studii lze stav imisního pozadí v zájmovém území charakterizovat následovně:

Tab. 2: Stav imisního pozadí v oblasti řešeného záměru v Postoloprtech a imisní limity

| Znečišťující látka               | Charakteristika imisní koncentrace              | Hodnota | Jednotka          | Imisní limit |
|----------------------------------|-------------------------------------------------|---------|-------------------|--------------|
| Oxid dusičitý (NO <sub>2</sub> ) | Průměrná roční koncentrace                      | 11,0    | µg/m <sup>3</sup> | 40,0         |
| Částice PM <sub>10</sub>         | 36. nejvyšší hodnota průměrné denní koncentrace | 32,0    | µg/m <sup>3</sup> | 50,0         |
| Částice PM <sub>10</sub>         | Průměrná roční koncentrace                      | 18,0    | µg/m <sup>3</sup> | 40,0         |
| Částice PM <sub>2,5</sub>        | Průměrná roční koncentrace                      | 12,6    | µg/m <sup>3</sup> | 20,0         |
| Benzen                           | Průměrná roční koncentrace                      | 0,8     | µg/m <sup>3</sup> | 5,0          |
| Benzo[a]pyren                    | Průměrná roční koncentrace                      | 0,6     | ng/m <sup>3</sup> | 1,0          |

Uvedené hodnoty představují přibližně 28 % imisního limitu pro průměrnou roční koncentraci NO<sub>2</sub>, 45 % pro průměrnou roční koncentraci PM<sub>10</sub>, 63 % pro PM<sub>2,5</sub>, 16 % pro benzen a 60 % pro benzo[a]pyren. Hodnota 36. nejvyšší průměrné denní koncentrace PM<sub>10</sub> dosahuje přibližně 64 % příslušného imisního limitu. V zájmovém území tedy podle použitých údajů není evidováno překračování imisních limitů pro žádnou z hodnocených znečišťujících látek.

Zájmové území se nachází na západním okraji města Postoloprty. Podél severního okraje lokality prochází ulice Masarykova, silnice III/2508, která před zprovozněním obchvatu představovala hlavní silniční tah městem. Jižně od zájmového území vede železniční vlečka do výrobního areálu společnosti KB-BLOK systém, s.r.o. Stávající kvalita ovzduší v širším území je ovlivňována zejména automobilovou dopravou na místní a nadřazené silniční síti, lokálními spalovacími zdroji, výrobními a dalšími zdroji v širším okolí a dálkovým a regionálním přenosem znečišťujících látek.

Pro modelový výpočet rozptylu znečišťujících látek byla v rozptylové studii použita odborná větrná růžice zpracovaná pro zájmovou lokalitu v programu SYMOS'97. Větrná růžice charakterizuje dlouhodobé rozložení četnosti směrů a rychlostí větru společně se stabilitou atmosféry. Byla zpracována pro osm základních směrů větru, tři rychlostní třídy a pět tříd stability atmosféry podle stabilitní klasifikace ČHMÚ. Použitá meteorologická data odpovídají dlouhodobým klimatickým podmínkám zájmového území.

Rychlost větru je v modelu uvažována ve výšce 10 m nad terénem a rozdělena do tří rychlostních tříd

reprezentovaných rychlostmi 1,7 m/s, 5,0 m/s a 11,0 m/s. Rozptylové podmínky jsou vedle směru a rychlosti větru ovlivňovány také vertikálním teplotním zvrstvením atmosféry, které určuje intenzitu vertikálního promíchávání ovzduší.

Z hlediska budoucího provozu záměru budou hlavními zdroji emisí automobilová doprava vyvolaná provozem Retail parku, včetně pohybu vozidel po vnitroareálových komunikacích a parkovacích plochách, resuspenze prachových částic z povrchu komunikací a provoz bezobslužné čerpací stanice pohonných hmot. Vytápění obchodních objektů bude řešeno tepelnými čerpadly a elektrickou energií, a proto v souvislosti s vytápěním nevznikne nový stacionární spalovací zdroj znečišťování ovzduší.

Podrobné údaje o stávajícím imisním pozadí, meteorologických podmínkách, emisních zdrojích a použitých modelových vstupech jsou uvedeny v rozptylové studii, která tvoří přílohu tohoto oznámení. Vyhodnocení vlivu navrhovaného záměru na kvalitu ovzduší je provedeno v kapitole D tohoto oznámení.

## C.II.2. Základní charakteristika povrchových a podzemních vod

Z hydrologického hlediska se zájmové území nachází v povodí s hydrologickým pořadím 1-13-03-1050. Území je přirozeně odvodňováno směrem k jihu až jihovýchodu do řeky Ohře, která protéká ve vzdálenosti přibližně 1 km jižně od zájmové lokality. Ohře je levostranným přítokem Labe, do kterého ústí v Litoměřicích.

Přímo v prostoru navrhovaného záměru se nenachází žádný přirozený vodní tok ani vodní plocha. Zájmová lokalita se podle hydrogeologického posouzení nenachází v aktivní zóně záplavového území.

Z hydrogeologického hlediska náleží zájmové území do hydrogeologického rajonu 2132 – Mostecká pánev – jižní část. Geologická a hydrogeologická stavba širší oblasti je charakterizována výskytem terciérních a kvartérních sedimentů. Kvartérní pokryv je tvořen zejména sprašemi, říčními štěrkopísky a hlínami. Významné přepovrchové kolektory podzemních vod jsou v širším území vázány především na propustné kvartérní fluvialní štěrkopískové sedimenty.

Podrobné geologické a hydrogeologické poměry přímo v prostoru záměru byly ověřovány již při dřívějších průzkumných pracích a nově hydrogeologickým posouzením možnosti vsakování srážkových vod zpracovaným v červenci 2026 pro navrhovaný Retail park Postoloprty. V rámci staršího inženýrskogeologického a hydrogeologického průzkumu byly na pozemku parc. č. 715/1 provedeny čtyři průzkumné vrty do hloubky 3,0–4,5 m. Byla zjištěna svrchní vrstva hlín a sprašových hlín, pod kterou se nacházejí dobře ulehle terasové štěrkopísky.

Nejvýznamnějším přepovrchovým kolektorem podzemních vod jsou v lokalitě kvartérní štěrkopískové sedimenty teras řeky Ohře. Kolektor je dotován zejména infiltrací atmosférických srážek. Starší průzkumné práce uvádějí hladinu podzemní vody v hloubce větší než 4,5 m pod terénem; v archivním vrtu SO441 byla zastižena v hloubce 6,3 m. V průzkumných vrtech provedených přímo na lokalitě v roce 2010 nebyla hladina podzemní vody do hloubky 4,5 m zastižena.

Aktuální hydrogeologické posouzení z roku 2026 tyto poměry v zásadě potvrzuje. V rámci tohoto posouzení byla na pozemku parc. č. 715/1 provedena průzkumná sonda POVSAK 1 do hloubky 3,0 m. V sondě byly pod tenkou svrchní vrstvou hlíny zastiženy hlinité štěrky a od hloubky přibližně 0,9 m štěrkopísky. Hladina podzemní vody nebyla průzkumnou sondou zastižena.

Archivní ložiskový vrt SO 314 situovaný v blízkosti zájmové lokality zastihl hladinu podzemní vody v hloubce 6,3 m pod terénem. Vzhledem ke stáří tohoto vrtu je však v aktuálním hydrogeologickém posouzení tato konkrétní hodnota považována pouze za orientační; litologický profil archivního vrtu nicméně odpovídá výsledkům nově provedené sondy POVSAK 1.

Součástí hydrogeologického posouzení byla rovněž vsakovací zkouška. Výsledný korigovaný koeficient vsaku byl stanoven na  $K_{vv} = 4,89 \times 10^{-6}$  m/s. Horninové prostředí bylo podle použité klasifikace vyhodnoceno jako dosti slabě propustné, přesto bylo na základě výsledků průzkumu konstatováno, že přepovrchové kvartérní sedimenty v úrovni 0,0–3,0 m pod terénem jsou pro vsakování zachycených

srážkových vod vhodné.

Zájmová lokalita se podle hydrogeologického posouzení nenachází ve významném rajonu odběru podzemní vody ani v ochranném pásmu podzemních vod. Také starší hydrogeologický průzkum uvádí, že pozemek parc. č. 715/1 leží mimo ochranná pásma vodních zdrojů; při tehdejší terénní rekognoskaci nebyl do vzdálenosti přibližně 50 m od posuzované lokality zaznamenán žádný hydrogeologický objekt. Nejbližším evidovaným objektem byla vrtaná studna na pozemku parc. č. 1729/3.

Hospodaření se srážkovými vodami navrhovaného areálu je řešeno jejich vsakem do horninového prostředí. Hydrogeologické posouzení z roku 2026 na základě provedené vsakovací zkoušky hodnotí lokalitu jako vhodnou pro vsakování srážkových vod v podzemním nebo povrchovém vsakovacím objektu. Vzhledem k předpokládané úrovni hladiny podzemní vody více než 5 m pod terénem hydrogeologické posouzení konstatuje, že při navrženém způsobu vsakování nehrozí ohrožení kvality podzemní vody infiltrovanou srážkovou vodou.

Podrobné údaje o geologických a hydrogeologických poměrech lokality, výsledcích průzkumných prací a podmínkách pro vsakování srážkových vod jsou uvedeny v hydrogeologickém posouzení, které tvoří přílohu tohoto oznámení. Vyhodnocení vlivu navrhovaného záměru na povrchové a podzemní vody je uvedeno v příslušné kapitole části D tohoto oznámení.

### C.II.3. Základní charakteristika půd v zájmovém území

Zájmové území se nachází v katastrálním území Postoloprty [726117] na pozemcích parc. č. 715/1, 715/7 a 715/11. Všechny uvedené pozemky jsou podle katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a náleží do zemědělského půdního fondu.

Na dotčené pozemky zasahuje bonitovaná půdně ekologická jednotka BPEJ 1.21.13, která podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, náleží do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Jedná se tedy o půdy s velmi nízkou produkční schopností, u nichž je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu obecně připouštěno širší nezemědělské využití než u půd vyšších tříd ochrany.

BPEJ 1.21.13 charakterizuje regozemě, převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí, s celkovým obsahem skeletu přibližně 25–50 %. Jedná se o hluboké půdy v teplém a suchém klimatickém regionu, produkčně málo významné. Tato BPEJ spadá do klimatického regionu 1, který je typický pro nejsušší oblasti Čech, mimo jiné Žatecko a Mosteckou pánev.

Podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. činí aktuální základní cena BPEJ 1.21.13 2,76 Kč/m<sup>2</sup> a její bodová výnosnost dosahuje hodnoty 22 bodů na stupnici 6–100, což odpovídá nízké produkční hodnotě dotčených půd.

Skutečný stav části zájmového území se však od evidovaného druhu pozemku liší. Zejména pozemek parc. č. 715/1 je dlouhodobě antropogenně ovlivněn a jeho povrch byl v minulosti využíván jako deponie zeminy. Aktuální přírodovědný průzkum popisuje převážnou část území jako disturbovanou plochu s velmi sporadickou vegetací, místy doplněnou travními porosty a náletovými dřevinami.

Půdní a svrchní geologické poměry byly v minulosti ověřovány průzkumnými pracemi přímo na pozemku parc. č. 715/1. Starší inženýrskogeologický a hydrogeologický průzkum zde zjistil svrchní vrstvu ornice a podorničí, pod kterou se nacházejí sprašové hlíny a následně terasové šterkopísky. Mocnost ornice a podorničních hlín se v jednotlivých vrtech pohybovala přibližně do 0,5–0,9 m.

Aktuální hydrogeologické posouzení z roku 2026 v sondě POVSAK 1 zaznamenalo při povrchu pouze tenkou vrstvu orniční hlíny o mocnosti přibližně 0,1 m, pod níž následoval hlinitý šterk a od hloubky přibližně 0,9 m šterkopísek. Tento rozdíl oproti starším průzkumům odpovídá skutečnosti, že povrch lokality byl v mezidobí antropogenně upravován.

Podle dostupných podkladů nebyly v prostoru záměru zjištěny skutečnosti nasvědčující významné kontaminaci půdního prostředí. Dosavadní stav lokality je charakterizován zejména fyzickou disturbancí a změnou původního půdního profilu v důsledku předchozího využívání a terénních úprav.

Podrobné údaje o dotčených pozemcích, jejich výměrách a zařazení do zemědělského půdního fondu jsou uvedeny v kapitolách B.I.3 a B.II.1 tohoto oznámení. Vyhodnocení vlivu záměru na půdu bude provedeno v kapitole D.I.5. Vlivy na půdu.

#### **C.II.4. Základní charakteristika horninového prostředí a přírodních zdrojů**

Horninové prostředí zájmového území bylo ověřeno inženýrskogeologickými a hydrogeologickými průzkumnými pracemi provedenými přímo v prostoru navrhovaného záměru. Výsledky průzkumů poskytují dostatečně podrobnou charakteristiku geologické stavby lokality i geotechnických vlastností zastižených zemin.

Z regionálně geologického hlediska se zájmové území nachází v prostoru Mostecké pánve. Svrchní část geologického profilu je tvořena kvarténními sedimenty, zejména sprašemi a sprašovými hlínami a fluvialními terasovými sedimenty řeky Ohře. Hlubší podloží je v širším území tvořeno terciénními sedimenty mosteckého souvrství. Geologická mapa v prostoru lokality vymezuje zejména spraše a sprašové hlíny a terasové sedimenty řeky Ohře.

Průzkumnými pracemi provedenými na pozemku parc. č. 715/1 byla ve svrchní části profilu zjištěna vrstva ornice a podorničí, resp. hlinitých zemin, pod kterou následují spraše a sprašové hlíny. Jejich mocnost je v rámci lokality proměnlivá. Pod těmito jemnozrnnými sedimenty se nachází poloha fluvialních terasových štěrkopísků, které jsou dobře ulehle a dosahují mocnosti nejméně přibližně 5 m.

Aktuální hydrogeologický průzkum z roku 2026 tuto základní stavbu horninového prostředí potvrzuje. V průzkumné sondě POVSAK 1 provedené do hloubky 3,0 m byla při povrchu zastižena tenká vrstva hlíny, pod ní hlinitý štěrk a od hloubky přibližně 0,9 m štěrkopísek. Lokální rozdíly v mocnosti a charakteru svrchních vrstev souvisejí mimo jiné s předchozími terénními úpravami lokality.

Z geotechnického hlediska představují nejvhodnější základovou půdu dobře ulehle terasové štěrkopísky, které byly v rámci staršího inženýrskogeologického průzkumu klasifikovány převážně jako G3 G-F – štěrk s příměsí jemnozrnné zeminy až G2 GP – štěrk špatně zrněný. Pro tyto zeminy byla stanovena vysoká únosnost a příznivé deformační charakteristiky. Základové poměry byly průzkumem vyhodnoceny jako jednoduché.

Spraše a sprašové hlíny ve svrchní části profilu vykazují oproti štěrkopískům méně příznivé geotechnické vlastnosti. Při kontaktu se srážkovou vodou mohou rozbřídávat a vykazovat objemovou nestálost. Z tohoto důvodu bylo v rámci průzkumu doporučeno situovat základovou půdu stavebních objektů do polohy dobře ulehlejších terasových štěrkopísků a podle konkrétního typu stavební konstrukce upravit základovou spáru hutněným štěrkovým polštářem.

Podle výsledků průzkumných prací nebyla hladina podzemní vody zastižena do hloubky 4,5 m pod terénem. Horninové prostředí lokality je z hlediska podzemních vod podrobněji charakterizováno v kapitole C.II.2. Základní charakteristika povrchových a podzemních vod tohoto oznámení.

Z hlediska ochrany nerostného bohatství se přímo v prostoru záměru nenachází žádné evidované výhradní ložisko nerostných surovin, chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani prognózní zdroj nerostných surovin. Podle údajů Surovinového informačního systému České geologické služby se nejbližší evidované ložisko nachází přibližně 1,4 km západně od lokality záměru. Jedná se o výhradní ložisko Lišany 1, identifikační číslo 3003600, jehož surovinou jsou štěrkopísky. Ložisko je v současnosti povrchově těženo. Podrobnější údaje jsou uvedeny v kapitole C.I.8. Ložiska nerostů tohoto oznámení.

V prostoru záměru nejsou evidovány jiné přírodní zdroje, jejichž využívání nebo ochrana by představovaly významný limit navrhovaného využití území. Realizace záměru nebude spojena s těžbou nerostných surovin ani s využíváním horninového prostředí jako zdroje nerostných surovin.

Podrobné údaje o geologické stavbě, geotechnických vlastnostech zemin a hydrogeologických poměrech jsou uvedeny v příslušných průzkumech, které tvoří podklady tohoto oznámení. Vyhodnocení vlivu záměru na horninové prostředí a přírodní zdroje je provedeno v příslušné kapitole části D tohoto oznámení.

### C.II.5. Základní charakteristika přírodních poměrů v zájmové oblasti (biologická rozmanitost)

Zájmové území se nachází na okraji zastavěného území města Postoloprty v prostředí dlouhodobě ovlivněném lidskou činností. Vlastní plocha záměru má převážně antropogenní charakter a navazuje na urbanizované plochy a intenzivně využívanou zemědělskou krajinu. Přírodní a přírodě blízké biotopy jsou v prostoru záměru zastoupeny pouze omezeně.

Pro potřeby oznámení EIA byl v zájmovém území proveden přírodovědný průzkum zaměřený na zjištění aktuálního stavu vegetace a výskytu živočichů. Terénní šetření byla provedena ve dnech 23. 7. a 5. 8. 2026. Průzkum charakterizuje lokalitu jako silně antropogenně ovlivněné a disturbované území s omezeným vegetačním krytem.

Vegetace je tvořena převážně běžnými druhy charakteristickými pro narušovaná a ruderalní stanoviště. Výrazněji je zastoupena zejména třtina křovištní (*Calamagrostis epigejos*). Dřevinná vegetace má převážně charakter náletových porostů; zastoupen je zejména trnovník akát (*Robinia pseudoacacia*) a javor jasanolistý (*Acer negundo*). Botanickým průzkumem nebyl v řešeném území zjištěn žádný zvláště chráněný druh rostlin.

Rovněž fauna odpovídá charakteru antropogenně ovlivněné lokality a jejímu umístění na okraji sídla a zemědělské krajiny. V průběhu terénních průzkumů byly zaznamenány převážně běžné druhy živočichů. Ze savců byla zjištěna například liška obecná (*Vulpes vulpes*), z ptáků zejména běžné druhy, jako jsou kos černý (*Turdus merula*), straka obecná (*Pica pica*) a sýkory. Při provedených průzkumech nebyl zjištěn výskyt obojživelníků ani plazů.

V rámci přírodovědného průzkumu nebyl v roce 2026 na ploše posuzovaného záměru potvrzen výskyt zvláště chráněného druhu rostlin ani živočichů. Z hlediska biologické rozmanitosti představuje řešená plocha převážně antropogenně ovlivněné území s výskytem běžných druhů rostlin a živočichů charakteristických pro obdobná stanoviště na okrajích sídel a v zemědělské krajině.

Podrobné údaje o charakteru jednotlivých stanovišť, zaznamenaných druzích rostlin a živočichů a výsledcích provedených terénních šetření jsou uvedeny v přírodovědném průzkumu, který tvoří samostatnou přílohu tohoto oznámení. Vyhodnocení vlivu realizace záměru na biologickou rozmanitost, flóru a faunu je provedeno v příslušné kapitole části D oznámení.

### C.II.6. Základní charakteristika klimatu

Klimatické poměry zájmového území odpovídají poloze Postoloprty v severozápadních Čechách, v oblasti Žatecka a Mostecké pánve, která se vyznačuje poměrně teplým a suchým klimatem. Charakteristické jsou nižší roční úhrny srážek, vyšší průměrné teploty a poměrně častý výskyt období se srážkovým deficitem.

Zájmové území má mírně svažité charakter se sklonem k jihu a nachází se v nadmořské výšce přibližně 218–221 m n. m. Reliéf vlastní lokality ani jejího bezprostředního okolí nevytváří výrazné terénní překážky, které by zásadním způsobem ovlivňovaly místní proudění vzduchu.

Pro účely hodnocení vlivů záměru na kvalitu ovzduší byly při zpracování rozptylové studie použity meteorologické podklady odpovídající referenční metodě SYMOS'97. Jedná se zejména o údaje o větrné růžici, četnosti jednotlivých tříd stability atmosféry a rychlostech větru. Tyto údaje charakterizují dlouhodobé rozptylové podmínky zájmového území a byly použity při modelování rozptylu znečišťujících látek.

Rozptylové podmínky jsou ovlivňovány zejména charakterem proudění vzduchu, stabilitou atmosféry a místními morfologickými poměry. Za nepříznivých meteorologických situací, zejména při nízkých rychlostech větru a stabilním teplotním zvrstvení atmosféry, mohou být podmínky pro rozptyl znečišťujících látek přechodně zhoršené. Tyto meteorologické situace jsou prostřednictvím jednotlivých tříd stability atmosféry zahrnuty ve výpočtech rozptylové studie.

V souvislosti s probíhající změnou klimatu lze v širším území očekávat zejména častější výskyt vysokých letních teplot, delších období sucha a epizod intenzivních srážek. Z hlediska navrhovaného záměru je proto



významné zejména řešení hospodaření se srážkovými vodami, omezení jejich rychlého odtoku a zastoupení vegetačních ploch v rámci areálu.

Podrobné údaje o meteorologických podkladech a rozptylových charakteristikách použitých pro modelové hodnocení jsou uvedeny v rozptylové studii, která tvoří přílohu tohoto oznámení.

### **C.II.7. Základní charakteristika obyvatelstva a veřejného zdraví**

Město Postoloprty se nachází v okrese Louny v Ústeckém kraji a je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností Louny. Obytná zástavba je soustředěna zejména v centrální a jižní části města a podél hlavních komunikačních tahů. V okrajových částech sídla na zástavbu navazují zemědělsky využívané plochy, plochy výroby a skladování a dopravní infrastruktura.

Podle údajů Českého statistického úřadu žilo k 1. 1. 2025 v Postoloprtech celkem 4 673 obyvatel, z toho 2 346 mužů a 2 327 žen. Průměrný věk obyvatel činil 41,8 roku, přičemž u mužů dosahoval 40,6 roku a u žen 43,1 roku.

Z dlouhodobějšího demografického vývoje je patrný pozvolný pokles počtu obyvatel doprovázený postupným stárnutím populace. V roce 2008 žilo v Postoloprtech 5 097 obyvatel, zatímco v roce 2022 jejich počet činil 4 644. V následujících letech se počet obyvatel pohyboval přibližně na úrovni 4,6–4,7 tis. obyvatel. Současně vzrostl průměrný věk obyvatel z 36,7 roku v roce 2008 na 41,2 roku v roce 2022 a následně na 41,8 roku k 1. 1. 2025. Dlouhodobá časová řada tak ukazuje na postupné stárnutí místní populace. Aktuální demografické údaje i dlouhodobé časové řady za jednotlivé obce zveřejňuje Český statistický úřad.

Posuzovaný záměr je situován při okraji zastavěného území Postoloprty v prostoru stávajícího antropogenně využívaného areálu. V bezprostředním okolí záměru nepřevažuje obytná funkce; chráněná obytná zástavba se nachází ve větší vzdálenosti od hlavních provozních ploch záměru.

Z hlediska možného působení faktorů životního prostředí na obyvatelstvo jsou pro charakteristiku dotčeného území podstatné především stávající hluková situace a kvalita ovzduší. Akustické poměry jsou ovlivňovány zejména silniční dopravou na okolní komunikační síti a dalšími zdroji charakteristickými pro zastavěné území a jeho okraj. Nejbližší chráněné venkovní prostory staveb byly zahrnuty mezi referenční místa použitá při zpracování hlukové studie.

Stávající kvalita ovzduší je podrobně charakterizována v kapitole C.II.1 tohoto oznámení. Podle údajů použitých v rozptylové studii je imisní situace v širším území ovlivňována především silniční dopravou, lokálními spalovacími zdroji, zemědělskou činností a dalšími zdroji v širším okolí. Pro charakterizaci výchozího stavu byly použity údaje Českého hydrometeorologického ústavu o pětiletých průměrných imisních koncentracích sledovaných znečišťujících látek.

Z hlediska veřejného zdraví jsou citlivými receptory především obyvatelé nejbližší obytné zástavby. Pro jejich zdravotní pohodu a kvalitu životního prostředí jsou ve vztahu k charakteru posuzovaného záměru rozhodujícími environmentálními faktory zejména hluk a znečištění ovzduší.

Podrobné údaje o výchozí akustické a imisní situaci jsou uvedeny v hlukové studii a rozptylové studii, které tvoří přílohy tohoto oznámení. Vlastní posouzení změn těchto faktorů v souvislosti s realizací a provozem záměru a jejich významu z hlediska obyvatelstva a veřejného zdraví je provedeno v kapitole D tohoto oznámení.

### **C.II.8. Základní charakteristika hmotného majetku**

Záměr je navržen na západním okraji města Postoloprty, na pozemcích parc. č. 715/1, 715/7 a 715/11 v katastrálním území Postoloprty. Pozemky jsou podle katastru nemovitostí vedeny převážně jako orná půda, jejich současný skutečný stav však tomuto evidovanému způsobu využití neodpovídá. Pozemky nejsou v

současnosti zemědělsky obhospodařovány.

Plocha určená pro realizaci záměru je v současné době bez hospodářského využití a je ponechána samovolnému vývoji. Její podstatnou část tvoří antropogenně silně ovlivněná, disturbovaná plocha s převážně nezapojenou vegetací, která byla v minulosti využívána k ukládání inertního materiálu. Podle historických leteckých snímků vznikla tato plocha přibližně kolem roku 2017, pravděpodobně v souvislosti s výstavbou dálnice D7. Při okrajích se nacházejí méně hodnotné travní porosty a náletové dřeviny, včetně invazivních druhů.

Přístup na pozemky je v současnosti zajištěn panelovou cestou z ulice Masarykova, která vede podél severního okraje řešeného území jako silnice III. třídy č. 2508. Jižně od zájmového území se nachází železniční vlečka směřující do výrobního areálu společnosti KB-BLOK systém, s.r.o.

Realizací záměru dojde k novému stavebnímu využití převážně antropogenně pozměněné a v současnosti hospodářsky nevyužívané plochy. V rámci záměru budou vybudovány objekty maloobchodních prodejen, parkovací a komunikační plochy, bezobslužná čerpací stanice pohonných hmot, bezobslužné mycí centrum a související technická infrastruktura.

#### **C.II.9. Základní charakteristika kulturního dědictví, včetně architektonických a archeologických nálezů**

Kulturní a historické hodnoty širšího zájmového území jsou soustředěny především v zastavěném území města Postoloprty. Vlastní lokalita záměru se nachází na západním okraji města, mimo jeho historické jádro. Jedná se o v současnosti hospodářsky nevyužívanou, převážně disturbovanou plochu, která byla v minulosti zemědělsky využívána a později pravděpodobně sloužila jako deponie inertního materiálu. Současný stav lokality nevykazuje kulturní, historické ani architektonické hodnoty. Přírodovědný průzkum uvádí, že výrazně disturbovaná plocha vznikla přibližně kolem roku 2017, pravděpodobně v souvislosti s výstavbou dálnice.

Podle údajů Geoportálu památkové péče se v prostoru navrhovaného záměru ani v jeho bezprostředním okolí nenacházejí nemovité kulturní památky, národní kulturní památky, památkově chráněná území ani jiné evidované objekty kulturního dědictví. Nejbližší kulturní památky jsou soustředěny zejména v zastavěném území města Postoloprty a nejsou v přímé prostorové vazbě na lokalitu záměru.

Z hlediska archeologické památkové péče se zájmové území nachází v území s archeologickými nálezy kategorie ÚAN III, tedy v území, kde podle současného stavu poznání není výskyt archeologických nálezů prokázán ani důvodně předpokládán, jejich případný výskyt při provádění zemních prací však nelze zcela vyloučit.

Při provádění zemních prací bude postupováno v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Stavebník je povinen již od doby přípravy stavby oznámit záměr provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provedení záchranného archeologického výzkumu. V případě náhodného zjištění archeologického nálezu bude dále postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o státní památkové péči. S ohledem na umístění záměru mimo historické jádro města, absenci evidovaných kulturních památek a památkově chráněných území v prostoru záměru a současný antropogenně výrazně pozměněný charakter lokality nepředstavuje kulturní dědictví významný limit pro realizaci záměru. Při dodržení zákonných povinností v oblasti archeologické památkové péče se nepředpokládá významné ovlivnění kulturních, historických ani archeologických hodnot území.

## D – ÚDAJE O MOŽNÝCH VÝZNAMNÝCH VLIVECH ZÁMĚRU NA VEŘEJNÉ ZDRAVÍ A NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

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

#### D.I.1. Vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví

Z hlediska možného ovlivnění obyvatelstva a veřejného zdraví představují u posuzovaného záměru „Retail park Postoloprty“ rozhodující faktory zejména změny akustické situace a kvality ovzduší související s provozem areálu a jím vyvolanou automobilovou dopravou. V období výstavby se může dočasně uplatnit rovněž hluk ze stavebních prací, emise ze stavební mechanizace a dopravy a sekundární prašnost. Tyto vlivy byly podrobně posouzeny v hlukové a rozptylové studii, které tvoří přílohy tohoto oznámení. Nejbližší obytná zástavba se nachází při ulici Masarykova ve vzdálenosti přibližně 110 m a více od řešeného areálu.

#### Vlivy na kvalitu ovzduší

Stávající kvalitu ovzduší v zájmovém území lze hodnotit jako příznivou. Podle map pětiletých průměrných koncentrací znečišťujících látek ČHMÚ nejsou v zájmové lokalitě překračovány imisní limity žádné z hodnocených znečišťujících látek. Imisní pozadí dosahuje 11,0  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  u průměrné roční koncentrace  $\text{NO}_2$ , 18,0  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  u průměrné roční koncentrace  $\text{PM}_{10}$ , 12,6  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  u  $\text{PM}_{2,5}$ , 0,8  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  u benzenu a 0,6  $\text{ng}/\text{m}^3$  u benzo[a]pyrenu; 36. nejvyšší hodnota průměrné denní koncentrace  $\text{PM}_{10}$  činí 32,0  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .

V období provozu budou hlavním zdrojem emisí automobilová doprava vyvolaná provozem Retail parku, pohyb vozidel po vnitroareálových komunikacích a parkovacích plochách a resuspenze prachových částic. Dalším zdrojem bude provoz bezobslužné čerpací stanice pohonných hmot, zejména emise těkavých organických látek při stáčení, skladování a výdeji automobilového benzínu. Vytápění objektů bude zajištěno tepelnými čerpadly a elektrickou energií, takže v souvislosti s vytápěním nevzniknou nové stacionární spalovací zdroje znečišťování ovzduší.

Rozptylovou studii byly pomocí referenční metody SYMOS'97 hodnoceny příspěvky záměru k imisním koncentracím  $\text{NO}_2$ ,  $\text{PM}_{10}$ , benzenu a benzo[a]pyrenu; vliv na  $\text{PM}_{2,5}$  byl vyhodnocen s ohledem na jeho podíl ve frakci  $\text{PM}_{10}$ . Výsledky modelování prokazují, že příspěvky záměru budou nízké a nezpůsobí překročení příslušných imisních limitů ani významné zhoršení stávající kvality ovzduší.

Také v místech nejbližší obytné zástavby jsou vypočtené příspěvky velmi nízké. Například nejvyšší příspěvek k průměrné roční koncentraci  $\text{PM}_{10}$  zde činí 0,0389  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ; po přičtení k imisnímu pozadí 18,0  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  by výsledná koncentrace činila přibližně 18,04  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , tedy přibližně 45 % příslušného imisního limitu. U průměrných ročních koncentrací  $\text{NO}_2$  dosahují příspěvky u posuzovaných obytných objektů pouze 0,0186–0,0268  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ . Z hlediska ochrany veřejného zdraví lze proto vliv provozu záměru na kvalitu ovzduší hodnotit jako nevýznamný.

#### Vlivy hluku

Hluková studie posoudila samostatně období výstavby, hluk z vlastního provozu areálu a změnu hlukové situace vyvolanou související automobilovou dopravou na veřejných komunikacích. Posouzení bylo provedeno ve vztahu k nejbližším chráněným venkovním prostorům staveb při ulici Masarykova.

V období výstavby byly hodnoceny rozhodující etapy stavebních prací a provoz stavebních mechanismů. Vypočtené hodnoty u nejbližších chráněných staveb dosahují přibližně 53,6–54,5 dB, a jsou tedy s dostatečnou rezervou pod hygienickým limitem  $L_{\text{Aeq,T}} = 65$  dB platným pro stavební činnost v době od 7:00 do 21:00. Zvýšená hluková zátěž bude časově omezena pouze na období realizace stavby.

Při vlastním provozu Retail parku budou zdrojem hluku zejména zařízení vzduchotechniky, tepelná čerpadla, provoz samoobslužného mycího centra a čerpací stanice pohonných hmot a pohyb vozidel na vnitroareálových komunikacích a parkovacích plochách. Nejvyšší vypočtená ekvivalentní hladina

akustického tlaku A v hodnocených referenčních bodech činí 34,5 dB v denní době a 19,3 dB v noční době. Tyto hodnoty jsou s výraznou rezervou nižší než hygienické limity 50 dB v denní a 40 dB v noční době.

Samostatně byl posouzen vliv automobilové dopravy vyvolané provozem záměru na veřejných komunikacích. V aktivní variantě činí nejvyšší vypočtená hodnota  $L_{Aeq,16h} = 56,9$  dB v denní době a  $L_{Aeq,8h} = 51,7$  dB v noční době. Hodnoty zůstávají pod hygienickými limity vztahujícími se na silnici III/2508 v ulici Masarykova, tj. 68 dB v denní a 58 dB v noční době. Vlivem dopravy související s provozem záměru dojde v hodnocených referenčních bodech k navýšení ekvivalentní hladiny akustického tlaku A maximálně o 1,9 dB v denní době a 0,2 dB v noční době.

Z hlediska ochrany veřejného zdraví tak provoz záměru nezpůsobí překročení hygienických limitů hluku v nejbližším chráněném venkovním prostoru staveb. Podmínkou je dodržení akustických parametrů stacionárních zdrojů uvažovaných v hlukové studii; při konečném výběru technologických zařízení je proto nutné tyto maximální parametry respektovat.

### **Ostatní vlivy na veřejné zdraví**

Charakter záměru – maloobchodní jednotky, samoobslužné mycí centrum, bezobslužná čerpací stanice pohonných hmot, parkovací plochy a související infrastruktura – není při standardním provozu spojen s dalšími významnými fyzikálními, chemickými nebo biologickými faktory, které by mohly významně ovlivňovat veřejné zdraví. Záměr nebude zdrojem významných vibrací, ionizujícího záření ani jiných specifických zdravotně významných výstupů.

V období výstavby lze očekávat přechodné zvýšení hlukové a prašné zátěže a pohyb stavební dopravy. Jedná se o vlivy dočasné, lokální a vratné, omezené na dobu provádění stavebních prací. Budou minimalizovány organizačními a technickými opatřeními, zejména prováděním hlučných stavebních prací v denní době, používáním technicky způsobitelné mechanizace, pravidelným čištěním komunikací a zpevněných ploch, jejich případným skrápěním za suchého a prašného počasí a omezením znečišťování veřejných komunikací stavební dopravou.

### **Celkové hodnocení**

Na základě výsledků hlukové a rozptylové studie lze konstatovat, že realizace záměru „Retail park Postoloprty“ nebude představovat významné riziko pro veřejné zdraví obyvatel okolní zástavby. Vlivy v období výstavby budou lokální, dočasné a vratné. Vlivy spojené s provozem budou dlouhodobé po dobu existence a provozu areálu, avšak svou velikostí nízké až málo významné. Nebude docházet k překračování hygienických limitů hluku ani imisních limitů hodnocených znečišťujících látek a nepředpokládá se vznik významných negativních účinků na zdraví obyvatel.

## **D.1.2. Vlivy na ovzduší a klima (např. povaha a množství emisí znečišťujících látek a skleníkových plynů, zranitelnost záměru vůči změně klimatu)**

### **Vlivy na ovzduší**

#### **Období výstavby**

V období výstavby bude docházet k dočasnému zvýšení emisí znečišťujících látek do ovzduší, zejména v souvislosti se zemními pracemi, manipulací se stavebními materiály, provozem stavebních mechanismů a automobilovou dopravou zajišťující obsluhu staveníště. Z hlediska kvality ovzduší bude rozhodující především vznik tuhých znečišťujících látek, zejména částic  $PM_{10}$  a  $PM_{2,5}$ , a emise ze spalovacích motorů stavebních strojů a vozidel.

Významnou složku emisí může při nepříznivých podmínkách představovat sekundární prašnost vznikající při pohybu vozidel po zpevněných a nezpevněných plochách, při manipulaci se zeminou a dalšími sypkými materiály a při znečištění veřejných komunikací stavební dopravou. Intenzita těchto emisí bude záviset

především na konkrétním průběhu stavebních prací, meteorologických podmínkách a vlhkosti povrchu. Jedná se o vliv lokálního a přechodného charakteru, který bude omezen na dobu výstavby. Pro jeho minimalizaci budou uplatňována opatření k omezení prašnosti, zejména pravidelné čištění komunikací a zpevněných ploch, jejich případné skrápění za suchého a prašného počasí a opatření zabraňující nadměrnému znečišťování veřejných komunikací stavební dopravou. Při důsledném uplatňování těchto opatření lze vliv výstavby na kvalitu ovzduší hodnotit jako krátkodobý, lokální, dočasný a vratný.

### Období provozu

Pro posouzení vlivu provozu záměru na kvalitu ovzduší byla zpracována samostatná rozptylová studie, která tvoří přílohu tohoto oznámení. Modelové výpočty byly provedeny referenční metodou SYMOS'97 jako samostatný příspěvek zdrojů emisí souvisejících s provozem záměru ke stávající imisní situaci.

Vytápění objektů Retail parku bude zajištěno tepelnými čerpadly a elektrickou energií. Realizací záměru proto nevzniknou nové stacionární spalovací zdroje znečišťování ovzduší určené k vytápění objektů. Hlavními zdroji emisí v období provozu budou:

- automobilová doprava vyvolaná provozem Retail parku na veřejných komunikacích a pohyb vozidel po vnitroareálových komunikacích a parkovacích plochách,
- resuspenze prachových částic z povrchu komunikací a zpevněných ploch,
- provoz bezobslužné čerpací stanice pohonných hmot, zejména emise těkavých organických látek při stáčení, skladování a výdeji automobilového benzínu.

Z automobilové dopravy budou emitovány zejména oxidy dusíku, suspendované částice  $PM_{10}$  a  $PM_{2,5}$ , benzen a polycyklické aromatické uhlovodíky reprezentované benzo[a]pyrenem. Modelový výpočet byl proveden pro  $NO_2$ ,  $PM_{10}$ , benzen a benzo[a]pyren; vliv na  $PM_{2,5}$  byl vyhodnocen s ohledem na skutečnost, že jde o jemnější frakci částic  $PM_{10}$ .

Stávající imisní situace je příznivá a žádný z hodnocených imisních limitů není v zájmovém území překračován. Průměrná roční koncentrace  $NO_2$  činí  $11,0 \mu g/m^3$ ,  $PM_{10}$   $18,0 \mu g/m^3$ ,  $PM_{2,5}$   $12,6 \mu g/m^3$ , benzenu  $0,8 \mu g/m^3$  a benzo[a]pyrenu  $0,6 ng/m^3$ . Hodnota 36. nejvyšší průměrné denní koncentrace  $PM_{10}$  činí  $32,0 \mu g/m^3$ .

Výsledky rozptylové studie prokazují, že příspěvky záměru ke stávajícím imisním koncentracím budou nízké. V místě nejbližší obytné zástavby se příspěvky k průměrné roční koncentraci  $NO_2$  pohybují v rozmezí  $0,0186\text{--}0,0268 \mu g/m^3$  a příspěvky k maximálním hodinovým koncentracím  $NO_2$  v rozmezí  $0,218\text{--}0,515 \mu g/m^3$ .

U  $PM_{10}$  dosahuje nejvyšší příspěvek k denní koncentraci v místě obytné zástavby  $0,628 \mu g/m^3$ , tj. přibližně 1,3 % denního imisního limitu. Nejvyšší příspěvek k průměrné roční koncentraci  $PM_{10}$  zde činí  $0,0389 \mu g/m^3$ , což představuje přibližně 0,10 % ročního imisního limitu. U  $PM_{2,5}$  nebyl samostatný modelový výpočet prováděn; s ohledem na velmi nízké příspěvky  $PM_{10}$  lze důvodně předpokládat rovněž velmi nízký příspěvek  $PM_{2,5}$  bez vlivu na plnění příslušného imisního limitu.

V případě benzenu činí příspěvky v místech nejbližší obytné zástavby  $0,00156\text{--}0,00235 \mu g/m^3$ . U benzo[a]pyrenu se příspěvky pohybují v rozmezí  $0,00135\text{--}0,00207 ng/m^3$ , přičemž nejvyšší hodnota představuje přibližně 0,21 % ročního imisního limitu. Ani v kumulaci se stávajícím imisním pozadím nedojde k překročení imisního limitu.

V rámci provozu budou dále uplatňována opatření omezující zejména sekundární prašnost a emise z dopravy, mimo jiné pravidelné čištění zpevněných ploch, omezení rychlosti vozidel v areálu na 15 km/h, omezení zbytečného chodu motorů naprázdno, udržování komunikací v dobrém technickém stavu a ozelenění nezpevněných ploch.

Na základě výsledků rozptylové studie lze vliv provozu záměru na kvalitu ovzduší hodnotit jako dlouhodobý po dobu provozu, lokální a málo významný. Realizací ani provozem záměru nedojde k překračování

platných imisních limitů ani k významnému zhoršení stávající kvality ovzduší.

### **Vlivy na klima**

Záměr nebude spojen s přímým spalováním zemního plynu nebo jiných paliv pro vytápění obchodních objektů, neboť vytápění bude zajištěno tepelnými čerpadly a elektrickou energií. Přímé emise skleníkových plynů související s provozem areálu proto budou vznikat především v souvislosti s automobilovou dopravou zákazníků a zásobování.

Rozptylová studie ani ostatní dosud předložené odborné podklady nestanovují bilanci emisí skleníkových plynů vyjádřenou v CO<sub>2</sub> ekv. Vzhledem k charakteru a rozsahu záměru však nejde o zařízení s významnými technologickými emisemi skleníkových plynů. Záměr není spojen s energeticky náročnou výrobní technologií ani s provozem významných spalovacích zdrojů.

Z hlediska lokálního klimatu dojde realizací záměru ke změně charakteru části povrchu v důsledku výstavby objektů a zpevněných ploch. Současně je však z celkové plochy řešeného území 18 088 m<sup>2</sup> navrženo přibližně 7 642 m<sup>2</sup> ploch zeleně, tj. více než 40 % řešené plochy. Vegetační plochy budou přispívat k omezení přehřívání povrchů, evapotranspiraci a příznivějším mikroklimatickým podmínkám v rámci areálu.

Z hlediska adaptace na projevy klimatické změny je významné zejména navržené hospodaření se srážkovými vodami. Možnost vsakování srážkových vod byla pro lokalitu ověřena hydrogeologickým posouzením a srážkové vody budou řešeny jejich zachycením a vsakem v rámci území. Toto řešení omezuje rychlý odtok srážkových vod z nově zastavěných a zpevněných ploch a podporuje jejich zadržení v místě vzniku.

Zranitelnost záměru vůči klimatickým změnám lze vzhledem k charakteru obchodního areálu hodnotit jako nízkou. Potenciálně relevantními projevy jsou zejména vysoké letní teploty, delší období sucha a přívalové srážky. Tyto jevy nevyvolávají vzhledem k navrženému technickému řešení takové riziko, které by zásadně omezovalo možnost realizace nebo bezpečného provozu záměru.

Celkový vliv záměru na klima lze hodnotit jako dlouhodobý, avšak málo významný, bez předpokladu významného příspěvku ke změně klimatu nebo významné zranitelnosti záměru vůči jejím očekávaným projevům.

### **D.I.3. Vlivy na hlukovou situaci a event. další fyzikální a biologické charakteristiky (např. vibrace, záření, vznik rušivých vlivů)**

#### **Hluk**

Pro posouzení vlivu realizace a následného provozu záměru na akustickou situaci byla zpracována samostatná hluková studie, která tvoří přílohu č. 3 tohoto oznámení. Hodnoceno bylo období výstavby, vlastní provoz Retail parku včetně stacionárních zdrojů a pohybu vozidel v areálu a rovněž změna hlukové situace způsobená související automobilovou dopravou na veřejných pozemních komunikacích. Posouzení bylo provedeno ve vztahu k nejbližším chráněným venkovním prostorům staveb podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

#### **Období výstavby**

V období výstavby budou hlavními zdroji hluku stavební mechanismy a zařízení používané při zemních pracích, zakládání objektů, realizaci vrchní stavby a dokončovacích pracích a dále nákladní automobilová doprava zajišťující dovoz stavebních materiálů, odvoz výkopových zemin a další obsluhu stavenišť.

Hluková studie hodnotila rozhodující etapy výstavby s uvažovaným provozem běžných stavebních mechanismů. Vypočtené ekvivalentní hladiny akustického tlaku A dosahují v nejbližších hodnocených chráněných venkovních prostorech staveb přibližně 53,6–54,5 dB. Tyto hodnoty jsou s dostatečnou rezervou nižší než hygienický limit hluku ze stavební činnosti  $L_{Aeq,T} = 65$  dB pro dobu od 7:00 do 21:00.

Hluk z výstavby bude časově omezen na dobu provádění stavebních prací a jednotlivé zdroje se budou podle aktuální fáze výstavby v prostoru staveniště přesouvat. Při realizaci budou respektována organizační a technická protihluková opatření stanovená hlukovou studií.

Vliv stavební činnosti na akustickou situaci lze proto hodnotit jako lokální, dočasný, krátkodobý a vratný, bez předpokladu překročení příslušného hygienického limitu.

### **Období provozu**

V období provozu budou zdroje hluku představovat zejména zařízení zajišťující vytápění, chlazení a větrání objektu prodejny potravin a nájemních obchodních jednotek, provoz samoobslužného mycího centra a bezobslužné čerpací stanice pohonných hmot a pohyb osobních a zásobovacích vozidel po vnitroareálových komunikacích a parkovacích plochách.

Při vlastním provozu areálu činí nejvyšší vypočtená ekvivalentní hladina akustického tlaku A v hodnocených referenčních bodech  $L_{Aeq,8h} = 34,5$  dB v denní době a  $L_{Aeq,1h} = 19,3$  dB v noční době. Vypočtené hodnoty jsou s výraznou rezervou nižší než hygienické limity 50 dB v denní době a 40 dB v noční době. Při dodržení akustických parametrů jednotlivých zdrojů uvažovaných v hlukové studii proto nebude vlastní provoz areálu příčinou překročení hygienických limitů hluku v nejbližším chráněném venkovním prostoru staveb.

Samostatně byla posouzena automobilová doprava na veřejných komunikacích. V aktivní variantě po realizaci záměru činí nejvyšší vypočtená hodnota  $L_{Aeq,16h} = 56,9$  dB v denní době a  $L_{Aeq,8h} = 51,7$  dB v noční době. Tyto hodnoty zůstávají s dostatečnou rezervou pod hygienickými limity vztahujícími se na silnici III/2508 v ulici Masarykova, tj. 68 dB v denní době a 58 dB v noční době.

Vlivem dopravy vyvolané provozem Retail parku dojde v hodnocených referenčních bodech ke zvýšení ekvivalentní hladiny akustického tlaku A maximálně o 1,9 dB v denní době. V noční době činí maximální vypočtená změna pouze +0,2 dB. Realizací a provozem záměru tak nedojde v nejbližších chráněných venkovních prostorech staveb k překročení hygienických limitů hluku.

Při konečném výběru technických zařízení bude nutné dodržet maximální akustické parametry stacionárních zdrojů stanovené v hlukové studii. V případě změny koncepce větrání nebo vytápění objektů bude nutné akustické posouzení odpovídajícím způsobem aktualizovat.

Vliv provozu záměru na akustickou situaci lze celkově hodnotit jako dlouhodobý po dobu provozu areálu, lokální a málo významný. Hygienické limity hluku budou při respektování vstupních parametrů a opatření uvedených v hlukové studii dodrženy.

### **Vibrace**

V období výstavby mohou krátkodobě vznikat vibrace v souvislosti s provozem stavebních mechanismů, hutněním konstrukčních vrstev a pohybem těžších nákladních vozidel. Jejich působení bude omezeno především na vlastní staveniště a bezprostřední okolí a zanikne po dokončení stavebních prací.

V období provozu nebudou součástí Retail parku technologie, u nichž by se předpokládal vznik významných vibrací přenášených do okolního prostředí. Případné vibrace zařízení s rotačními nebo pohyblivými částmi, zejména ventilátorů, tepelných čerpadel a čerpadel, budou omezeny standardním konstrukčním uložením a v případě potřeby antivibračními prvky.

Vliv vibrací lze hodnotit jako nevýznamný.

### **Ionizující a neionizující záření**

Součástí záměru nejsou technologie využívající radioaktivní látky ani zařízení představující významný zdroj ionizujícího záření. Běžná elektrická a technologická zařízení budou zdrojem pouze elektromagnetických polí charakteristických pro standardní zařízení používaná v objektech občanské vybavenosti.

Významné ovlivnění okolního prostředí ionizujícím nebo neionizujícím zářením se nepředpokládá.

### **Světelné a jiné rušivé vlivy**

Realizace záměru bude spojena se vznikem nových zdrojů venkovního osvětlení. Osvětlovány budou

zejména parkovací plochy, vnitroareálové komunikace, prostor čerpací stanice pohonných hmot a samoobslužného mycího centra a vstupní a zásobovací prostory obchodních objektů. Součástí areálu budou rovněž světelné prvky související s označením jednotlivých provozoven.

Venkovní osvětlení bude navrženo tak, aby světelný tok směřoval především na plochy, které je nutné z provozních a bezpečnostních důvodů osvětlovat, a aby byl omezen nežádoucí únik světla mimo řešený areál. Při návrhu bude zohledněna poloha okolní obytné zástavby a budou respektovány zásady omezování světelného znečištění uvedené již v kapitole B.III.4 tohoto oznámení.

Vzhledem k charakteru a umístění záměru a při vhodném technickém řešení osvětlovací soustavy lze vliv venkovního osvětlení hodnotit jako lokální a málo významný. Významné světelné ani jiné fyzikální rušivé vlivy na okolní obytnou zástavbu se nepředpokládají.

Celkově lze vlivy záměru na hlukovou situaci a další fyzikální charakteristiky hodnotit jako přijatelné. Rozhodující akustické vlivy byly kvantifikovány hlukovou studií a ani v období výstavby, ani při vlastním provozu areálu a provozu související automobilové dopravy se při respektování stanovených podmínek nepředpokládá překročení příslušných hygienických limitů.

#### **D.I.4. Vlivy na povrchové a podzemní vody**

##### **Období výstavby**

V období výstavby mohou být povrchové a podzemní vody ovlivněny především v souvislosti se zemními pracemi, pohybem stavebních mechanismů a automobilů a případným havarijním únikem pohonných hmot, maziv nebo jiných provozních kapalin. Jedná se o běžná rizika spojená se stavební činností, která lze při dodržování standardních technických a organizačních opatření významně omezit.

Stavební mechanismy budou udržovány v odpovídajícím technickém stavu. Údržba zařízení, výměny provozních kapalin a další činnosti spojené s rizikem úniku závadných látek budou přednostně prováděny mimo prostor staveniště, případně pouze na místech k tomu určených a zabezpečených. Pro případ havarijního úniku budou na staveništi k dispozici vhodné sorpční prostředky a kontaminovaný materiál bude bezodkladně odstraněn.

Splaškové odpadní vody pracovníků stavby budou zachycovány v mobilních sanitárních zařízeních nebo v nepropustné jímce a následně odváženy k odstranění na čistírně odpadních vod. Technologické odpadní vody nebudou v průběhu výstavby vznikat ve významném množství.

Srážkové vody budou v průběhu výstavby odváděny podle aktuálního stavu staveniště přirozeným odtokem a vsakem, případně prostřednictvím dočasných odvodňovacích opatření. Vzhledem k charakteru záměru se nepředpokládá významná změna hydrologických nebo hydrogeologických poměrů území již v období výstavby.

Vlivy výstavby na povrchové a podzemní vody lze hodnotit jako lokální, dočasné, krátkodobé a při dodržení standardních preventivních opatření málo významné.

##### **Období provozu**

V období provozu bude z hlediska vodního hospodářství rozhodující odvádění splaškových a technologických odpadních vod a nakládání se srážkovými vodami ze střech a zpevněných ploch areálu.

Provoz záměru nebude spojen s odběrem povrchových ani podzemních vod. Potřeba vody bude kryta z veřejného vodovodu. Splaškové odpadní vody z obchodní části areálu a odpovídajícím způsobem upravené odpadní vody ze samoobslužného mycího centra budou odváděny samostatnou kanalizační přípojkou do veřejné kanalizační sítě a dále na ČOV Postoloprty. Předpokládaná množství odpadních vod jsou uvedena v kapitole B.III.2 tohoto oznámení.

Odpadní vody vznikající při provozu samoobslužného mycího centra budou před vypouštěním do splaškové kanalizace upraveny v rámci technologie mycího centra tak, aby splňovaly požadavky provozovatele



veřejné kanalizace a platného kanalizačního řádu. Za tohoto předpokladu se nepředpokládá negativní ovlivnění jakosti povrchových nebo podzemních vod v důsledku produkce splaškových a technologických odpadních vod.

Významným prvkem vodohospodářského řešení záměru bude nakládání se srážkovými vodami. V zájmové lokalitě není vybudována veřejná dešťová kanalizace, proto je navrženo jejich zachycení a vsakování v rámci řešeného území. Možnost vsakování byla ověřena samostatným hydrogeologickým posouzením zpracovaným pro pozemek parc. č. 715/1 v k. ú. Postoloprty.

Hydrogeologickým posouzením byl na základě terénního průzkumu a vsakovací zkoušky stanoven korigovaný koeficient vsaku  $K_{vv} = 4,89 \times 10^{-6}$  m/s. Hladina podzemní vody nebyla v průzkumné sondě do hloubky 3,0 m zastížena a na základě archivních údajů je předpokládána v hloubce více než 5 m pod terénem. Posouzení hodnotí přípovrchové kvartérní sedimenty jako vhodné pro vsakování zachycených srážkových vod.

Na základě hydrogeologického posouzení bylo zpracováno navazující vodohospodářské řešení záměru. Srážkové vody ze střech objektů a zpevněných ploch budou odváděny do navrženého retenčního a vsakovacího zařízení. Předběžně je navržena retenční a vsakovací nádrž s retenčním objemem přibližně 381 m<sup>3</sup> a vsakovací plochou 658,8 m<sup>2</sup>. Z nádrže nebude realizován regulovaný odtok; zachycené srážkové vody budou postupně zasakovány do horninového prostředí, případně využity pro závlivu zeleně.

Při návrhovém koeficientu vsaku a uvažovaném součiniteli bezpečnosti činí vypočtený vsakový odtok přibližně 1,61 l/s. Navržený retenční objem odpovídá hydrotechnickému výpočtu a vypočtená doba prázdnění retenčního prostoru činí přibližně 65,4 hodiny, tedy méně než 72 hodin. Z hlediska kapacity a možnosti postupného vsakování je proto navržené řešení vyhodnoceno jako vyhovující.

Pro případ maximálního naplnění retenčního a vsakovacího zařízení bude bezpečnostní odtok veden do navrženého bezpečnostního zasakovacího příkopu se šterkovým zasakovacím ložem. Tím bude vytvořen další retenční a vsakovací prostor zejména pro zachycení vod při mimořádných srážkových situacích. Podrobné dimenzování bezpečnostního příkopu bude řešeno v navazujícím stupni projektové dokumentace.

Srážkové vody ze zpevněných dopravních ploch, na nichž může docházet k úkapům ropných látek, budou před zasakováním předčištěny v odlučovači lehkých kapalin. Tím bude omezeno riziko vnosu ropných látek do horninového prostředí a podzemních vod. Vodohospodářský podklad předběžně navrhuje odlučovač s výkonem 200 l/s.

Podle hydrogeologického posouzení se lokalita nenachází v ochranném pásmu vodního zdroje a vzhledem k předpokládané hloubce hladiny podzemní vody a charakteru horninového prostředí není při navrženém způsobu vsakování předpokládáno ohrožení kvality podzemních vod.

Vsakování srážkových vod v místě jejich vzniku současně omezuje jejich rychlý odtok z nově zastavěných a zpevněných ploch a přispívá k zachování místního koloběhu vody. Oproti řešení založenému na rychlém odvádění srážkových vod mimo lokalitu je z hlediska vodního režimu území toto řešení příznivější.

Určité riziko pro podzemní vody představují mimořádné situace spojené zejména s únikem pohonných hmot nebo provozních kapalin z vozidel, případně s provozem čerpací stanice pohonných hmot. Při standardním provozu bude toto riziko omezeno technickým zabezpečením dotčených ploch, předčištěním potenciálně znečištěných srážkových vod a dodržováním provozních a havarijních postupů. Podrobněji jsou rizika havárií řešena v kapitole B.III.5 tohoto oznámení.

Vlastní plocha záměru není v přímém kontaktu s povrchovým vodním tokem a do povrchových vod nebude za běžného provozu vypouštěna splašková ani technologická odpadní voda ani srážková voda z areálu. Z tohoto důvodu se významné přímé ovlivnění povrchových vod nepředpokládá.

Celkově lze vliv záměru na povrchové a podzemní vody při dodržení navrženého způsobu odvádění odpadních vod, předčištění potenciálně znečištěných srážkových vod a realizaci navrženého retenčního a vsakovacího systému hodnotit jako lokální, dlouhodobý po dobu provozu záměru, avšak málo významný. Významné negativní změny jakosti podzemních nebo povrchových vod ani podstatné narušení vodního režimu území se nepředpokládají.

## D.I.5. Vlivy na půdu

### Období výstavby

Realizace záměru bude spojena s trvalou změnou způsobu využití části pozemků parc. č. 715/1, 715/7 a 715/11 v k. ú. Postoloprty, které jsou podle katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a náleží do zemědělského půdního fondu. Trvalému odnětí ze zemědělského půdního fondu bude podléhat celá plocha řešeného záměru o výměře 18 088 m<sup>2</sup>. Z této plochy připadá přibližně 3 300 m<sup>2</sup> na objekty prodejen, 7 146 m<sup>2</sup> na zpevněné plochy a 7 642 m<sup>2</sup> na plochy zeleně.

Skutečný současný stav lokality však evidovanému způsobu využití jako orná půda již z větší části neodpovídá. Pozemky nejsou zemědělsky obhospodařovány a podstatnou část plochy určené pro realizaci záměru tvoří antropogenně výrazně ovlivněná a disturbovaná plocha, která byla v minulosti využívána k ukládání inertního materiálu. Vegetační kryt je zde převážně sporadický, při okrajích jsou zastoupeny travní porosty a náletové dřeviny. Z hlediska skutečného stavu území se proto nejedná o produkčně využívanou zemědělskou půdu.

Na dotčených pozemcích je evidována BPEJ 1.21.13, která podle vyhlášky č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany, náleží do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Jedná se o produkčně málo významné půdy. BPEJ charakterizuje regozemě převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí, s obsahem skeletu přibližně 25–50 %, hluboké, v teplém a suchém klimatickém regionu. Z hlediska ochrany ZPF se tedy nejedná o půdy I. nebo II. třídy ochrany, u nichž je veřejný zájem na jejich zachování nejvyšší.

Realizací záměru dojde k trvalému záboru zemědělského půdního fondu v rozsahu 18 088 m<sup>2</sup>. Odnětí půdy ze ZPF bude řešeno v navazujícím stupni projektové přípravy v rámci jednotného environmentálního stanoviska (JES). Pro tento účel budou zpracovány příslušné podklady pro odnětí půdy ze ZPF podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů.

Před zahájením stavebních prací bude na plochách, kde se nachází využitelná kulturní vrstva půdy, provedena její skrývka v rozsahu stanoveném příslušným orgánem ochrany ZPF. Se skrytou zeminou bude nakládáno podle podmínek souhlasu s odnětím půdy ze ZPF; přednostně bude využita při vegetačních a terénních úpravách v rámci záměru, případně jiným způsobem stanoveným orgánem ochrany ZPF. Vzhledem k předchozím antropogenním zásahům lze očekávat prostorově proměnlivý stav svrchních půdních vrstev.

V průběhu výstavby bude dočasné riziko znečištění půdy spojeno zejména s provozem stavebních mechanismů a možností havarijního úniku pohonných hmot, maziv nebo hydraulických kapalin. Toto riziko bude minimalizováno používáním technicky způsobilé mechanizace, její pravidelnou kontrolou a zabezpečením staveniště prostředky pro okamžitou sanaci případného úniku závadných látek.

Z hlediska rozsahu a kvality dotčených půd lze vliv realizace záměru na zemědělský půdní fond hodnotit jako trvalý a lokální, avšak jeho významnost snižuje skutečnost, že se jedná o půdy V. třídy ochrany, které navíc nejsou v současnosti zemědělsky obhospodařovány a jejichž půdní profil je v podstatné části lokality dlouhodobě antropogenně pozměněn.

### Období provozu

Po dokončení výstavby budou možné přímé vlivy na půdní prostředí omezeny zejména na riziko případného havarijního úniku závadných látek. Běžný provoz obchodních jednotek nebude představovat významný zdroj znečištění půdy.

Pohyb motorových vozidel bude soustředěn na zpevněné komunikace a parkovací plochy. Srážkové vody z ploch, na kterých může docházet k úkapům ropných látek, budou před zasakováním odpovídajícím způsobem předčištěny, zejména v odlučovači lehkých kapalin. Tím bude omezeno riziko zanášení ropných látek do půdy a horninového prostředí.

Specifickým provozem je bezobslužná čerpací stanice pohonných hmot. Riziko kontaminace půdy je zde spojeno zejména s případným havarijním únikem pohonných hmot při jejich stáčení, skladování nebo výdeji. Za standardních provozních podmínek bude toto riziko omezeno konstrukčním a provozním

zabezpečením čerpací stanice a dodržováním příslušných provozních a havarijních postupů.

Plochy zeleně budou po realizaci záměru představovat přibližně 7 642 m<sup>2</sup>, tedy více než 40 % řešeného území. Tyto plochy zůstanou nezastavěné a budou plnit zejména vegetační, vsakovací a mikroklimatickou funkci.

Za běžného provozu se nepředpokládá degradace půdního nebo horninového prostředí mimo vlastní trvale zastavěné a zpevněné plochy. Případné negativní ovlivnění by mohlo nastat především v důsledku havarijní situace, jejíž pravděpodobnost bude při dodržování navržených technických a organizačních opatření nízká.

Celkový vliv záměru na půdu lze hodnotit jako lokální a z hlediska záboru ZPF trvalý, avšak přijatelný. Trvalé odnětí ze ZPF bude realizováno v rozsahu celé plochy záměru, tj. 18 088 m<sup>2</sup>. Rozhodující pro hodnocení významnosti tohoto vlivu je skutečnost, že budou dotčeny půdy V. třídy ochrany, jejichž současný skutečný stav je již významně antropogenně ovlivněn a které nejsou zemědělsky využívány. Část odňaté plochy o výměře přibližně 7 642 m<sup>2</sup> bude navíc v rámci areálu zachována jako nezastavěná zeleň. Za běžného provozu záměru se další významné negativní ovlivňování půdního prostředí nepředpokládá.

#### D.I.6. Vlivy na přírodní zdroje

Realizace a provoz záměru nebudou spojeny s významným využíváním přírodních zdrojů. V období výstavby budou využívány zejména běžné stavební materiály, pohonné hmoty a energie v rozsahu odpovídajícím charakteru a velikosti navrhovaného obchodního areálu. Ve fázi provozu budou nároky na přírodní zdroje spojeny především se spotřebou vody a energií pro provoz jednotlivých objektů Retail parku. Z hlediska horninového prostředí se zájmové území nachází v oblasti tvořené kvartérními fluvialními sedimenty teras řeky Ohře, zejména písčitými štěrky, na nichž jsou uloženy sprašové hlíny a spraše. V hlubším podloží se nacházejí terciérní sedimenty Severočeské pánve. Podrobný inženýrsko-geologický a hydrogeologický průzkum provedený na pozemku parc. č. 715/1 potvrdil pod svrchními hlinitými a sprašovými vrstvami výskyt dobře ulehých terasových štěrkopísků.

Záměr nebude spojen s těžbou ani jiným hospodářským využíváním horninového prostředí. V prostoru záměru nejsou podle údajů Surovinového informačního systému evidována ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území ani dobývací prostory. Z hlediska ochrany nerostného bohatství proto nebude realizací záměru omezeno využívání žádného evidovaného přírodního zdroje.

Zásobování areálu pitnou vodou bude zajištěno z veřejného vodovodu. Záměr nebude spojen s přímým odběrem povrchových ani podzemních vod. Nároky na zásobování vodou budou odpovídat charakteru maloobchodního areálu a provozu samoobslužného mycího centra a nepředstavují významný zásah do místních vodních zdrojů.

Hydrogeologické poměry lokality byly opakovaně ověřeny průzkumy provedenými přímo na pozemku parc. č. 715/1. Pozemek se nachází mimo ochranná pásma vodních zdrojů. Nejvýznamnějším přípovrchovým kolektorem podzemních vod jsou kvartérní štěrkopískové sedimenty terasy řeky Ohře, které jsou syceny převážně srážkovými vodami. Směr proudění podzemní vody odpovídá přirozenému terénnímu spádu směrem k řece Ohři.

Průzkumné vrty provedené v roce 2010 potvrdily vhodné infiltrační vlastnosti terasových štěrkopísků. Ve vrtech PST1 až PST4 nebyla do hloubek 3,0–4,5 m hladina podzemní vody zastižena. Dobře ulehle štěrky byly v rámci průzkumu hodnoceny jako vhodné mimo jiné pro zaústění vsakovacích zařízení.

Srážkové vody budou v rámci záměru přednostně zachycovány a zasakovány v řešeném území. Tento princip je v souladu se zjištěnými hydrogeologickými poměry lokality. Starší hydrogeologické posouzení dospělo k závěru, že při odpovídajícím technickém řešení vsakování nedojde k významnému ovlivnění hladiny mělké zvodně ani k ohrožení zdrojů podzemních vod. Konkrétní parametry vsakovacího zařízení budou vycházet z aktuálního hydrogeologického posouzení a navazující projektové dokumentace.

Z hlediska biologických přírodních zdrojů je významné, že vlastní plocha záměru je již v současnosti

výrazně antropogenně ovlivněna. Přírodovědný průzkum charakterizuje lokalitu jako území silně ovlivněné lidskou činností, tvořené převážně disturbovanou plochou a méně hodnotnými travními porosty s náletovými dřevinami. V zájmovém území nebyly zjištěny zvláště chráněné druhy rostlin ani živočichů; zaznamenané druhy odpovídají běžným druhům rozšířeným i v širším okolí.

Záměr tedy nebude spojen s významným využíváním biologických přírodních zdrojů ani s hospodářským využíváním přírodních ekosystémů. Přímé vlivy na biologickou rozmanitost a jednotlivé složky přírodního prostředí jsou podrobněji vyhodnoceny v následující kapitole D.I.7.

Na základě charakteru záměru, současného stavu lokality a výsledků přírodovědných, inženýrsko-geologických a hydrogeologických průzkumů lze vlivy záměru na přírodní zdroje hodnotit jako dlouhodobé, lokální a málo významné. Významné omezení dostupnosti nebo využitelnosti přírodních zdrojů v důsledku realizace či provozu záměru se nepředpokládá.

#### **D.I.7. Vlivy na biologickou rozmanitost (fauna, flóra, ekosystémy)**

Pro posouzení stávajícího stavu biologických složek životního prostředí a možných vlivů záměru byl zpracován přírodovědný průzkum lokality. Botanický a zoologický průzkum byl zaměřen zejména na zjištění současného biologického stavu lokality a případného výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Terénní průzkumy byly provedeny dne 23. 7. a 5. 8. 2026 a zahrnovaly botanické hodnocení a sledování savců, ptáků, obojživelníků, plazů a bezobratlých; terénní zjištění byla doplněna údaji z dostupných nálezových databází.

Zájmové území se vyznačuje nízkou biologickou hodnotou. Jedná se o území výrazně ovlivněné lidskou činností, jehož převážnou část tvoří antropogenně silně ovlivněné biotopy. Z hlediska klasifikace biotopů jde o biotopy řady X, tedy biotopy silně ovlivněné nebo vytvořené člověkem. V území nebyly zjištěny přírodovědně cenné biotopy, na které by byly vázány specifické nebo zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů.

#### **Období výstavby**

Realizací záměru dojde k přeměně stávajících antropogenně ovlivněných ploch, odstranění stávající bylinné vegetace a části dřevinných porostů v rozsahu potřebném pro výstavbu Retail parku a související infrastruktury.

Botanickým průzkumem nebyly v zájmovém území nalezeny zvláště chráněné druhy rostlin. Zjištěné druhy představují běžné, v České republice široce rozšířené druhy a realizací záměru nebude žádný rostlinný druh ohrožen.

Dřevinná vegetace na ploše záměru je tvořena zejména výmladkovými dřevinami a náletovými porosty. Podél komunikace se nachází stromořadí trnovníku akátu, který rovněž výrazně zmlazuje do plochy záměru. Z dalších dřevin jsou zastoupeny zejména topol bílý a javor jasanolistý. Přírodovědný průzkum hodnotí dřeviny v ploše záměru jako málo hodnotné ze sadovnického, společenského i biologického hlediska.

Ani zoologickým průzkumem nebyl zjištěn výskyt zvláště chráněného druhu živočicha. Zaznamenané byly běžné druhy vyskytující se rovněž v širším okolí. Ze savců byly nalezeny pouze pobytové stopy lišky obecné. Z ptáků byly zaznamenané běžné synantropní druhy, například kos černý, straka obecná a sýkora koňadra. Obojživelníci ani plazi nebyli při průzkumu pozorováni. Z bezobratlých byly zjištěny běžné druhy měkkýšů a hmyzu.

V širším území byly v minulosti evidovány zvláště chráněné druhy vázané na tehdy činnou pískovnu Postoloprty. Jednalo se mimo jiné o ropuchu obecnou, ropuchu zelenou, čolka obecného, blatnici skvrnitou, skokana skřehotavého, ještěrku obecnou a užovku obojkovou. Tyto historické nálezy pocházejí z roku 2010 a byly vázány na charakter tehdejšího stanoviště pískovny. Při průzkumech v roce 2026 nebyl jejich výskyt v ploše záměru potvrzen a v prostoru záměru se nenacházejí vodní ani mokřadní biotopy vhodné pro

rozmnožování obojživelníků.

V průběhu výstavby bude docházet k dočasnému rušení živočichů hlukem, pohybem osob a stavební techniky a stavební činností. Vzhledem k nízké biologické hodnotě dotčených biotopů, absenci zvláště chráněných druhů a dostupnosti obdobných stanovišť v okolí nebude tento vliv významný.

Z hlediska obecné ochrany volně žijících ptáků je vhodné odstraňování dřevin provádět mimo období jejich hnízdění. Přírodovědný průzkum proto doporučuje kácení dřevin provádět přednostně v období vegetačního klidu, zpravidla od října do března.

### **Období provozu**

Po dokončení výstavby dojde ke změně charakteru části území na zastavěné a zpevněné plochy Retail parku. Vzhledem k tomu, že již stávající území je výrazně antropogenně ovlivněno a nejsou zde vyvinuty cenné přírodní biotopy, nebude tato změna znamenat významnou ztrátu přírodních stanovišť.

Provoz Retail parku nebude představovat významný zdroj vlivů na biologickou rozmanitost širšího území. Přírodovědný průzkum konstatuje, že obecná ochrana rostlin a živočichů nebude záměrem narušena a že plocha dotčená záměrem není tvořena cennými biotopy.

Vlastní záměr nezasahuje do skladebných částí ÚSES. Jižně od dotčeného pozemku je vymezeno lokální biocentrum LBC 451 navazující na nadregionální biokoridor NRBK K201/T „Stroupeč – Oblík, Raná“; tyto prvky nejsou vlastní realizací záměru přímo dotčeny.

Součástí konečných úprav areálu bude rovněž vegetační řešení nezastavěných ploch. Při jeho realizaci je vhodné upřednostnit geograficky původní a stanovištně odpovídající druhy dřevin a keřů a současně omezovat další šíření expanzivních a nepůvodních druhů, zejména trnovníku akátu a javoru jasanolistého, které jsou v současnosti v území zastoupeny.

Na základě výsledků přírodovědného průzkumu lze konstatovat, že záměr nebude mít významný negativní vliv na biologickou rozmanitost, populace rostlinných a živočišných druhů ani na ekologické funkce širšího území. Přímý vliv bude omezen převážně na vlastní plochu záměru a bude spočívat v přeměně biologicky málo hodnotných, silně antropogenně ovlivněných biotopů. Zvláště chráněné druhy rostlin ani živočichů nebyly v dotčeném území zjištěny a realizací záměru nebudou dotčeny.

Celkově lze vlivy záměru na biologickou rozmanitost hodnotit jako lokální, v případě přeměny stanovišť dlouhodobé až trvalé, avšak z hlediska jejich velikosti a významnosti jako málo významné a přijatelné.

### **D.I.8. Vlivy na krajinu a její ekologické funkce**

Zájmové území se nachází na západním okraji města Postoloprty v území dlouhodobě ovlivněném lidskou činností. Dotčená plocha je ze severu ohraničena ulicí Masarykova, silnicí III/2508, při jejímž okraji se nachází silniční stromořadí tvořené převážně trnovníkem akátem. Vlastní pozemek není v současnosti zemědělsky obhospodařován a je ponechán samovolné sukcesi. Převážnou část tvoří disturbovaná plocha bez vegetace, která byla v minulosti pravděpodobně využívána jako deponie inertního materiálu, a navazující méně hodnotné travní a náletové porosty. Východní část lokality, ponechaná přirozené sukcesi, není součástí plochy navržené k realizaci záměru.

Přírodovědný průzkum charakterizuje dotčené biotopy jako silně ovlivněné nebo vytvořené člověkem. Nejde o vzácná stanoviště a v řešeném území nejsou přítomny hodnotné dřeviny z biologického ani sadovnického hlediska.

### **Období výstavby**

V průběhu výstavby dojde k dočasnému ovlivnění vzhledu lokality stavebními pracemi, pohybem stavebních mechanismů, zemními pracemi a zařízením staveniště. Současně bude odstraněna část stávající bylinné a náletové vegetace v prostoru navržených stavebních a zpevněných ploch.

Vzhledem k současnému charakteru lokality nebude stavební činnost představovat zásah do přírodně nebo

krajinářsky hodnotného území. Dotčené biotopy mají nízkou biologickou hodnotu a vlastní plocha záměru je již dnes výrazně antropogenně pozměněna. Dočasně vizuální působení staveniště bude omezeno na dobu výstavby a po jejím dokončení zanikne.

Vliv výstavby na krajinu lze proto hodnotit jako lokální, dočasný a málo významný.

### **Období provozu**

Realizací záměru dojde k trvalé změně vzhledu části západního okraje Postoloprty. Stávající převážně nezastavěná a disturbovaná plocha bude nahrazena objekty Retail parku, parkovacími a komunikačními plochami, samoobslužným mycím centrem, čerpací stanicí pohonných hmot a související technickou infrastrukturou.

Z hlediska krajinného rázu je významné, že záměr není navržen jako výškově dominantní ani rozsáhlá velkoobjemová hala. Přírodovědný průzkum uvádí, že záměr nenaruší estetické ani krajinné vnímání dané oblasti a neovlivní přírodní prvky charakterizující krajinný ráz místa. Současná přírodní, kulturní a historická charakteristika krajiny má podle průzkumu zůstat po realizaci záměru zachována.

Lokální krajinný ráz širšího území je charakterizován zejména krajinou dolního Poohří, zemědělským využíváním krajiny a sídelní strukturou okolních obcí, historicky spojenou mimo jiné s pěstováním chmele. Vlastní plocha záměru však nepředstavuje významný přírodní ani kulturně-historický prvek tohoto krajinného obrazu.

Záměr se nedotýká skladebných prvků územního systému ekologické stability. Prvky ÚSES vlastní plochou záměru neprocházejí a jejich hranice ani rozloha se realizací záměru nezmění. Jižně od řešeného území je vymezeno lokální biocentrum LBC 451, které navazuje na nadregionální biokoridor NRBK K201/T „Stroupeč – Oblík, Raná“, tyto prvky však nejsou záměrem přímo dotčeny.

V prostoru záměru se současně nenachází registrovaný významný krajinný prvek a dotčená plocha nesousedí s významnými krajinnými prvky chráněnými přímo ze zákona. Realizací záměru proto nedojde k oslabení jejich ekologicko-stabilizačních funkcí.

Vliv na ekologické funkce území bude spočívat především v trvalé změně části povrchu na zastavěné a zpevněné plochy a v odstranění části stávající nízkohodnotné vegetace. Na druhé straně bude v areálu zachováno a nově vytvořeno přibližně 7 642 m<sup>2</sup> ploch zeleně, které budou plnit vegetační, mikroklimatickou a částečně také ekologickou funkci. Z hlediska biologické hodnoty však nelze současnou disturbovanou plochu považovat za významný prvek ekologické stability, jehož zánik by vedl k podstatnému oslabení ekologických funkcí širší krajiny.

Na základě přírodovědného průzkumu lze konstatovat, že záměr nenaruší skladebné prvky ÚSES, významné krajinné prvky ani jiné přírodní struktury určující ekologickou stabilitu širšího území. Změna krajinného obrazu bude soustředěna převážně do vlastní plochy záměru na okraji zastavěného území.

Celkově lze vliv záměru na krajinu a její ekologické funkce hodnotit jako dlouhodobý a lokální, avšak málo významný a přijatelný. Významné narušení krajinného rázu ani podstatné oslabení ekologických funkcí širšího území se nepředpokládá.

## **D.I.9. Vlivy na hmotný majetek a kulturní dědictví včetně architektonických a archeologických aspektů**

### **Období výstavby**

Realizace záměru bude probíhat na západním okraji města Postoloprty na pozemcích parc. č. 715/1, 715/7 a 715/11 v k. ú. Postoloprty. Vlastní plocha záměru je v současnosti převážně antropogenně ovlivněná a disturbovaná a byla v minulosti využívána jako deponie zeminy. Nejedná se o lokalitu se stávající souvislou zástavbou ani o prostor, v němž by se nacházely architektonicky nebo historicky hodnotné objekty.

Stavební práce budou spojeny zejména s terénními úpravami, realizací objektů Retail parku, parkovacích a

komunikačních ploch, technické infrastruktury a dalších souvisejících staveb. Záměr nebude vyžadovat demolici okolních obytných, výrobních ani jiných staveb mimo vlastní řešené území. Při výstavbě budou respektovány stávající inženýrské sítě a technická infrastruktura a případné přeložky nebo ochranná opatření budou realizovány podle podmínek jejich vlastníků a správců.

Významné negativní ovlivnění hmotného majetku v okolí se v průběhu výstavby nepředpokládá. Případné dočasné omezení související se stavební dopravou a prováděním přípojek bude lokální a časově omezené.

#### Kulturní a historické hodnoty

Postoloprty představují sídlo s dlouhou historickou kontinuitou. Podle informací zveřejněných na webových stránkách města Postoloprty dokládají osídlení středního Poohří četné archeologické nálezy na území města i v jeho širším okolí a první písemná zmínka o Postoloprtech je spojována již s Kosmovou kronikou. Významnou roli v historickém vývoji města měl středověký benediktinský klášter Porta Apostolorum a v pozdějších obdobích zejména postoloprtský zámek a další stavby historického jádra.

Historické a architektonické hodnoty města jsou soustředěny především v jeho centrální části. Z informací města vyplývá, že významnou součástí dochovaného historického obrazu Postoloprte je zejména zámek, jehož dnešní podoba je výsledkem několika stavebních etap, a další městské stavby. Barokní období se mimo jiné projevilo přestavbou zámku, vznikem mariánského sloupu a dalších staveb v centru města. Zámek získal při úpravách v letech 1768–1790 v zásadě dnešní podobu s klasicistní vstupní branou. K historickým dominantám patří rovněž děkanský kostel Nanebevzetí Panny Marie a historická městská zástavba; nová radnice s hranolovou věží byla dokončena v roce 1902.

Vlastní plocha Retail parku se však nachází mimo historické jádro města a podle ověřených údajů Geoportálu památkové péče se v prostoru záměru ani v jeho bezprostředním okolí nenacházejí nemovité kulturní památky, národní kulturní památky ani památkově chráněná území. Realizací záměru proto nedojde k přímému zásahu do evidovaného kulturního dědictví ani k odstranění architektonicky nebo historicky hodnotných objektů.

#### Archeologické aspekty

Širší území Postoloprte má dlouhou sídelní historii a archeologické nálezy jsou z města i jeho okolí doloženy. Podle údajů webu města jsou z oblasti středního Poohří známy četné pravěké archeologické nálezy a v okolí Postoloprte byla doložena rovněž raně středověká sídelní aktivita.

V prostoru vlastního záměru však nebyly podle dostupných podkladů doloženy konkrétní archeologické nálezy. Při provádění zemních prací přesto nelze možnost odkrytí dosud neznámého archeologického nálezů zcela vyloučit. Stavebník proto bude postupovat v souladu se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zejména splní příslušné oznamovací povinnosti a v případě zjištění archeologických nálezů umožní provedení případného záchranného archeologického výzkumu.

#### **Období provozu**

Běžný provoz Retail parku nebude představovat riziko pro okolní hmotný majetek ani pro kulturní památky a architektonické hodnoty města. Provozní činnosti budou soustředěny do vlastního areálu a nebudou spojeny s vibracemi, technologickými procesy ani jinými fyzikálními vlivy, které by mohly způsobovat poškození okolních staveb.

Vzhledem k poloze záměru na západním okraji města, mimo historické jádro a mimo přímou prostorovou vazbu na evidované kulturní památky, se nepředpokládá ani významné ovlivnění historických dominant nebo kulturně-historického charakteru města.

Na základě charakteru záměru, jeho polohy a absence evidovaných kulturních památek a architektonicky hodnotných objektů v dotčeném území lze vliv na hmotný majetek a kulturní dědictví hodnotit jako lokální a nevýznamný. Přímé zásahy do kulturních nebo architektonických hodnot se nepředpokládají; z hlediska archeologie bude rozhodující dodržení zákonného postupu při provádění zemních prací.

## D.II. Rozsah vlivů vzhledem k zasaženému území a populaci

V období výstavby lze očekávat dočasné ovlivnění bezprostředního okolí záměru, zejména zvýšenou prašnost, hluk ze stavebních prací, pohyb stavebních mechanismů a zvýšenou intenzitu nákladní dopravy související s obsluhou staveniště. Tyto vlivy budou prostorově omezeny převážně na vlastní staveniště, jeho bezprostřední okolí a příjezdové komunikace. Budou časově omezené na dobu realizace stavby a po jejím dokončení zaniknou. Při dodržování navržených organizačních a technických opatření lze jejich rozsah a významnost hodnotit jako přijatelnou.

V období provozu bude rozsah vlivů určován především provozem obchodních jednotek, samoobslužného mycího centra, čerpací stanice pohonných hmot a související automobilovou dopravou. Z hlediska možného ovlivnění obyvatelstva jsou rozhodujícími faktory zejména hluk a kvalita ovzduší. Nejbližší obytná zástavba se nachází při ulici Masarykova, tedy v území, které již v současnosti vykazuje zatížení související zejména s automobilovou dopravou na okolní komunikační síti.

Rozptylová studie prokázala, že příspěvky záměru ke stávajícím imisním koncentracím hodnocených znečišťujících látek budou nízké. Realizací ani provozem záměru nedojde k překračování platných imisních limitů a významné zhoršení kvality ovzduší v okolní obytné zástavbě se nepředpokládá.

Hluková studie současně prokázala splnění příslušných hygienických limitů hluku v období výstavby i při provozu záměru. U vlastního provozu Retail parku zůstávají vypočtené hodnoty s výraznou rezervou pod hygienickými limity. Také při zohlednění dopravy vyvolané záměrem na veřejných komunikacích nedojde k překročení příslušných hygienických limitů. Změna akustické situace bude prostorově omezena zejména na okolí ulice Masarykova a lze ji hodnotit jako lokální a málo významnou.

Vlivy na povrchové a podzemní vody budou rovněž omezeny převážně na vlastní řešené území. Záměr nebude spojen s odběrem povrchových ani podzemních vod. Splaškové a upravené odpadní vody z mycího centra budou odváděny do veřejné kanalizace a srážkové vody budou zachycovány a zasakovány v rámci lokality. Hydrogeologické podmínky umožňují navržený způsob vsakování a významné ovlivnění vodního režimu širšího území se nepředpokládá.

Trvalý vliv na půdu bude představovat zejména změna využití části pozemků vedených jako zemědělský půdní fond. Významnost tohoto vlivu snižuje skutečnost, že jde o půdy V. třídy ochrany, které v současnosti nejsou zemědělsky obhospodařovány a jejichž značná část je antropogenně výrazně pozměněna. Vliv bude omezen na vlastní plochu záměru a nebude mít regionální rozsah.

Přírodovědný průzkum neprokázal v ploše záměru výskyt zvláště chráněných druhů rostlin ani živočichů a dotčené biotopy jsou převážně silně antropogenně ovlivněné a biologicky málo hodnotné. Záměr nezasahuje do významných krajinných prvků ani do skladebných částí územního systému ekologické stability. Vliv na biologickou rozmanitost, krajinu a její ekologické funkce proto zůstane převážně omezen na vlastní plochu záměru a její bezprostřední okolí.

V prostoru záměru ani v jeho bezprostředním okolí nejsou evidovány kulturní památky ani památkově chráněná území. Významné ovlivnění hmotného majetku, kulturního dědictví nebo architektonických hodnot města se nepředpokládá. Z hlediska archeologie bude při zemních pracích postupováno podle příslušných ustanovení zákona o státní památkové péči.

Rozsah většiny identifikovaných vlivů bude tedy lokální, soustředěný na vlastní areál Retail parku a jeho nejbližší okolí. Vlivy s regionálním nebo nadregionálním dosahem nebyly identifikovány. Záměr není spojen ani s vlivy, které by mohly zasáhnout významnou část populace města Postoloprty; potenciálně dotčenou skupinu představují především obyvatelé nejbližší zástavby při ulici Masarykova.

Vzhledem k poloze záměru ve vnitrozemí České republiky, charakteru jeho provozu a omezenému územnímu dosahu jednotlivých vlivů se přeshraniční vlivy nepředpokládají.

Na základě výsledků odborných studií a hodnocení jednotlivých složek životního prostředí lze konstatovat, že realizace ani provoz záměru nebudou představovat významné negativní ovlivnění životního prostředí nebo veřejného zdraví. Vlivy výstavby budou převážně krátkodobé a vratné, zatímco vlivy provozu budou dlouhodobé po dobu existence areálu, avšak převážně lokální a málo významné.



Celkově lze rozsah vlivů záměru vzhledem k zasaženému území a populaci hodnotit jako omezený a přijatelný. Záměr nepředstavuje významné zvýšení environmentální zátěže širšího území a při respektování navržených opatření je z hlediska rozsahu a významnosti vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví akceptovatelný.

### **D.III. Údaje o možných významných nepříznivých vlivech přesahujících státní hranice**

Záměr „Retail park Postoloprty“ je situován ve vnitrozemí České republiky a jeho předpokládané vlivy mají převážně lokální charakter. Z výsledků rozptylové studie, hlukové studie, přírodovědného průzkumu ani z hodnocení ostatních složek životního prostředí nevyplynou vlivy, jejichž intenzita nebo územní dosah by mohly zasáhnout území jiného státu.

Vlivy spojené s obdobím výstavby budou omezeny na vlastní staveniště a jeho bezprostřední okolí. Rovněž vlivy provozu, zejména změny hlukové a imisní situace, dopravní zatížení, nakládání s vodami a případné ovlivnění přírodních složek prostředí, budou prostorově omezeny na lokalitu záměru a její nejbližší okolí.

Posuzovaný záměr proto nebude mít významné nepříznivé přeshraniční vlivy ve smyslu zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

### **D.IV. 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 technického rázu na ochranu jednotlivých složek životního prostředí bude muset být provedena celá řada, v předkládaném oznámení jsou v příslušných kapitolách stanovena pouze rámcově, detailně budou rozpracována v rámci projektového řešení záměru. S ohledem na požadavky metodického sdělení MŽP ze dne 6. 3. 2015, č.j.: 18130/ENV/15, jsou níže uvedena konkrétní řešení součástí projektu záměru. Dle tohoto metodického sdělení zde tedy neuvádíme podmínky vyplývající z platné legislativy a takové podmínky, které jsou součástí záměru.

Při stanovení opatření byly zohledněny rovněž výsledky provedené rozptylové studie, hlukové studie, přírodovědného průzkumu, hydrogeologického posouzení možnosti vsakování srážkových vod a vodohospodářského řešení záměru zpracovaných v průběhu projektové přípravy v roce 2026. Přírodovědný průzkum charakterizuje zájmové území jako antropogenně silně ovlivněné území s nízkou biologickou hodnotou. Při terénních průzkumech nebyl zjištěn výskyt žádného zvláště chráněného druhu rostlin ani živočichů a nepředpokládá se významné negativní ovlivnění populací zvláště chráněných druhů.

#### **Opatření v období výstavby**

- Při provádění zemních a stavebních prací bude prašnost omezována zejména průběžným čištěním znečištěných komunikací a výjezdů ze staveniště, podle aktuálních klimatických podmínek skrápěním prašných ploch a vhodným způsobem manipulace a přepravy sypkých materiálů.
- Hlučné stavební práce budou soustředěny do denní doby a organizace výstavby bude vedena tak, aby byl v maximální možné míře omezen zbytečný souběh významných hlučných stavebních mechanismů.
- Kácení dřevin bude omezeno na nezbytný rozsah. Silniční stromořadí podél ulice Masarykova bude v maximální možné míře zachováno.
- Kácení dřevin a odstraňování souvisejících keřových a náletových porostů bude přednostně prováděno mimo období rozmnožování a hnízdění volně žijících ptáků.
- Při realizaci sadových úprav nebudou k výsadbám využívány invazní druhy dřevin; při volbě dřevin

budou preferovány druhy stanovištně a geograficky vhodné.

- Přírodovědný průzkum potvrzuje, že případné kácení v ploše záměru se bude týkat především náletových a výmladkových dřevin. Na lokalitě výrazně zmlazuje zejména trnovník akát a vyskytuje se rovněž javor jasanolistý; dřeviny v ploše záměru nejsou v průzkumu hodnoceny jako biologicky, společensky ani sadovnický cenné.

#### **Opatření v období provozu**

- Zpevněné komunikace, parkovací a manipulační plochy budou podle potřeby čištěny tak, aby byla omezována sekundární prašnost, zejména po zimním období a při jejich znečištění.
- Venkovní osvětlení bude provozováno pouze v rozsahu nezbytném pro bezpečný provoz areálu a bude řešeno tak, aby bylo v maximální možné míře omezeno nežádoucí osvětlování okolních ploch.
- Realizované sadové úpravy budou pravidelně udržovány a uhynulé dřeviny budou nahrazovány tak, aby byla dlouhodobě zachována jejich krajinná a ekologická funkce.
- Při údržbě zeleně bude věnována pozornost omezení dalšího šíření invazních druhů dřevin, zejména trnovníku akátu a javoru jasanolistého.
- Systém odvádění, předčištění, retence a vsakování srážkových vod bude v průběhu provozu udržován ve funkčním stavu tak, aby byla dlouhodobě zachována navržená retenční a vsakovací schopnost systému a účinnost předčištění srážkových vod ze zpevněných dopravních ploch.

#### **Opatření při ukončení provozu**

V této fázi přípravy záměru nejsou stanovována specifická opatření pro případ ukončení provozu. Případné odstranění staveb a technologií bude řešeno podle jejich skutečného stavu, způsobu dalšího využití území a právních předpisů platných v době ukončení provozu.

#### **Kompenzační opatření**

Na základě výsledků provedených odborných studií nejsou pro posuzovaný záměr navrhována samostatná kompenzační opatření.

Přírodovědný průzkum neprokázal na ploše záměru výskyt zvláště chráněných druhů rostlin ani živočichů. Na lokalitě byly zjištěny pouze běžné druhy živočichů vyskytující se rovněž v širším okolí; z ptáků byly zaznamenány kos černý, straka obecná a sýkora koňadra a zástupci obojživelníků ani plazů nebyli při průzkumu pozorováni. Historické údaje o výskytu zvláště chráněných druhů v prostoru bývalé pískovny západně od záměru se vztahují k odlišnému charakteru stanoviště a jejich výskyt nebyl při průzkumech v roce 2026 v ploše záměru potvrzen.

**Za předpokladu realizace záměru v posuzované podobě a dodržení výše uvedených opatření nejsou další opatření k prevenci, snížení nebo kompenzaci významných nepříznivých vlivů na životní prostředí navrhována.**

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

Oznámení záměru „Retail park Postoloprty“ bylo zpracováno na základě projektových a technických podkladů záměru, podkladů jednotlivých projektových profesí, výsledků odborných studií a průzkumů, místních šetření a veřejně dostupných informačních zdrojů. Základním projektovým podkladem byly zejména projekční podklady společnosti FABIONN, s.r.o., situační výkresy a technické informace o navrhovaných objektech, dopravním řešení a napojení na technickou infrastrukturu.

Rozsah a způsob zpracování oznámení odpovídá požadavkům přílohy č. 3 zákona č. 100/2001 Sb., o

posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Hodnocení jednotlivých vlivů vychází z charakteru a kapacity záměru, současného stavu dotčeného území, výsledků odborných modelových výpočtů a terénních průzkumů a z porovnání zjištěných nebo vypočtených hodnot s příslušnými právními, metodickými a odbornými kritérii.

Stávající stav životního prostředí byl popsán s využitím terénních šetření a údajů dostupných v informačních systémech a mapových portálech veřejné správy, zejména Českého hydrometeorologického ústavu, Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky, Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, České geologické služby, Výzkumného ústavu vodohospodářského T. G. Masaryka, Národního památkového ústavu a dalších oborových databází. Podklady byly doplněny údaji územně plánovací dokumentace, katastru nemovitostí a mapovými podklady zájmového území.

Vlivy na ovzduší byly posouzeny samostatnou rozptylovou studií. Studie hodnotí příspěvek zdrojů souvisejících s provozem záměru ke stávající imisní situaci a byla zpracována v souladu s metodickým pokynem MŽP pro zpracování rozptylových studií a s požadavky přílohy č. 15 vyhlášky č. 415/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Příspěvky záměru byly porovnávány se stávající úrovní znečištění a s imisními limity podle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší.

Pro modelování rozptylu znečišťujících látek byla použita referenční metodika SYMOS'97. Samostatně byly hodnoceny příspěvky k imisním koncentracím oxidu dusičitého, suspendovaných částic PM<sub>10</sub>, benzenu a benzo[a]pyrenu. Vliv na koncentrace PM<sub>2,5</sub> byl posouzen s ohledem na jejich podíl ve frakci PM<sub>10</sub>. Stávající zdroje v území nebyly jednotlivě zahrnovány do modelového výpočtu, neboť jejich působení je obsaženo ve stávajícím imisním pozadí ČHMÚ.

Mezi významné vstupní podklady rozptylové studie patřily projektové podklady záměru, údaje Celostátního sčítání dopravy ŘSD ČR a vlastní místní dopravní průzkum na silnici III/2508 v ulici Masarykova. Emise z automobilové dopravy byly stanoveny pomocí příslušných emisních faktorů pro silniční dopravu a při hodnocení sekundární prašnosti byly využity postupy používané pro resuspenzi prachových částic ze zpevněných komunikací.

Vlivy na hlukovou situaci byly posouzeny samostatnou hlukovou studií. Jako podklady byly použity projekční podklady záměru, dopravně-inženýrské údaje ŘSD ČR pro roky 2020 a 2025, místní šetření, situační výkresy, půdorysy a řezy, údaje katastru nemovitostí a další mapové podklady. Hodnocení bylo provedeno pro období výstavby, vlastní provoz stacionárních zdrojů a pohyb vozidel v areálu a pro automobilovou dopravu na veřejných komunikacích.

Výpočtový model hluku byl vytvořen na základě skutečné konfigurace území, umístění zdrojů a nejbližších chráněných venkovních prostor staveb. Při hodnocení byly respektovány požadavky nařízení vlády č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a příslušné metodické postupy pro hodnocení hluku v mimopracovním prostředí.

Při interpretaci výsledků hlukové studie byly zohledněny také nejistoty vstupních údajů a modelového výpočtu. Jednou z nich je použití předběžných výsledků Celostátního sčítání dopravy 2025. Další nejistotu představuje stanovení intenzity dopravy na silnici III/2508 z krátkodobého dopravního průzkumu, jehož výsledky byly přepočteny na roční průměr denních intenzit postupem podle TP 189. Za nejistotu je považována rovněž skutečnost, že konkrétní typy některých technologických zařízení budou vybrány až v navazující projektové přípravě; z tohoto důvodu stanovuje hluková studie maximální akustické parametry rozhodujících stacionárních zdrojů, které je nutné při jejich konečném výběru respektovat.

Přírodní poměry a biologická rozmanitost byly hodnoceny na základě samostatného přírodovědného průzkumu. Botanický a zoologický průzkum byl proveden ve dnech 23. 7. a 5. 8. 2026 a byl zaměřen zejména na zjištění aktuálního biologického stavu lokality a případného výskytu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Použity byly standardní terénní metody – vizuální průzkum, sledování pobytočných stop savců, kontrola potenciálních úkrytů obojživelníků a plazů, vizuální sledování ptáků a základní průzkum hmyzu. Terénní zjištění byla doplněna údaji z dostupných nálezových databází a celé území bylo posuzováno rovněž ve vztahu k jeho širšímu okolí.

Přírodovědný průzkum současně zahrnul hodnocení současného stavu biotopů, dřevinné vegetace, prvků

ÚSES, významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, soustavy Natura 2000, krajinného rázu a výskytu památných stromů a zvláště chráněných druhů. Nejedná se o samostatné hodnocení podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb. ani o samostatné posouzení krajinného rázu podle § 12 tohoto zákona.

Hydrogeologické poměry a možnost vsakování srážkových vod byly posouzeny samostatným hydrogeologickým posouzením zpracovaným přímo pro pozemek parc. č. 715/1 v k. ú. Postoloprty. Posouzení bylo založeno na rešerši geologických a hydrogeologických podkladů, rekognoskaci lokality, provedení průzkumné sondy POVSAK 1 a vsakovací zkoušce. Koeficient vsaku byl stanoven podle ČSN 75 9010. Výsledky průzkumu byly využity při hodnocení možnosti vsakování srážkových vod a možného ovlivnění podzemních vod.

Na výsledky hydrogeologického posouzení navázalo samostatné vodohospodářské řešení záměru, v jehož rámci byla provedena balance potřeby vody a produkce odpadních vod a hydrotechnický návrh nakládání se srážkovými vodami, včetně stanovení retenčního objemu, vsakovací kapacity, doby prázdnění retenčního zařízení a návrhu předčištění srážkových vod ze zpevněných dopravních ploch.

Při hodnocení dopravních vlivů byly použity dopravní intenzity z Celostátního sčítání dopravy ŘSD ČR a výsledky místního dopravního průzkumu komunikace III/2508 v ulici Masarykova. Tyto údaje byly následně využity jako vstup jak do hlukové, tak do rozptylové studie. Tím byla zajištěna vzájemná konzistence hodnocení dopravních vlivů v obou odborných studiích.

Prognóza vlivů záměru byla provedena porovnáním současného stavu území se stavem předpokládaným po jeho realizaci. U faktorů, které je možné kvantifikovat, zejména hluku a znečištění ovzduší, byly využity matematické modely a výsledné hodnoty byly porovnány s platnými hygienickými nebo imisními limity. U ostatních složek životního prostředí bylo hodnocení založeno na charakteru a rozsahu zásahu, výsledcích terénních průzkumů, odborných podkladech a odborném úsudku zpracovatelů.

Určitou míru nejistoty představuje skutečnost, že oznámení je zpracováváno v době projektové přípravy záměru a některé dílčí technické parametry budou definitivně stanoveny až v navazujících stupních projektové dokumentace. Jedná se například o konkrétní typy vybraných technologických zařízení, konečné parametry některých částí technické infrastruktury a detailní dimenzování systému hospodaření se srážkovými vodami. Tyto nejistoty byly při hodnocení zohledněny použitím konzervativních předpokladů nebo stanovením maximálních přípustných parametrů rozhodujících zdrojů.

Rozsah a kvalitu dostupných podkladů lze pro potřeby oznámení záměru a zjišťovacího řízení považovat za dostatečné. Nebyly zjištěny takové nedostatky nebo nejistoty, které by znemožňovaly posouzení velikosti a významnosti očekávaných vlivů záměru na životní prostředí a veřejné zdraví nebo mohly zásadně změnit závěry provedeného hodnocení.

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

Při zpracování oznámení záměru „Retail park Postoloprty“ nebyly zjištěny technické nedostatky ani zásadní nedostatky ve znalostech, které by znemožňovaly nebo významně omezovaly hodnocení předpokládaných vlivů záměru na životní prostředí a veřejné zdraví.

Oznámení bylo zpracováno na základě dostupných projektových a technických podkladů, místních šetření, odborných studií a průzkumů a veřejně dostupných údajů o stavu jednotlivých složek životního prostředí. Některé dílčí parametry záměru budou s ohledem na současný stupeň projektové přípravy upřesněny v navazujících stupních projektové dokumentace. Tato skutečnost však nepředstavuje nedostatek, který by bránil posouzení velikosti a významnosti očekávaných vlivů.

Při interpretaci výsledků je nicméně nutné zohlednit určitou míru nejistoty, která je s prognózováním budoucího stavu životního prostředí a s matematickým modelováním obecně spojena.

V případě hodnocení hlukové situace se jedná zejména o následující nejistoty:

- Použitý matematický model představuje zjednodušení skutečných podmínek šíření zvuku; nejistota výpočtu daná použitým modelem HLUK+ je v hlukové studii uvažována hodnotou  $\pm 2,0$  dB.
- Pro hodnocení hluku z dopravy byly využity aktuálně dostupné dopravní podklady, včetně předběžných výsledků Celostátního sčítání dopravy 2025; jejich případná následná aktualizace může vést k dílčím změnám intenzit dopravy.
- Intenzita dopravy na silnici III/2508 v ulici Masarykova byla doplněna krátkodobým místním dopravním průzkumem a následně přepočtena standardním metodickým postupem na roční průměr denních intenzit, což představuje další běžný zdroj nejistoty.
- Konkrétní typy některých technologických zařízení budou vybrány až v dalších stupních projektové přípravy; z tohoto důvodu byly v hlukové studii stanoveny maximální akustické parametry rozhodujících zdrojů, které budou při jejich konečném výběru respektovány.

V případě hodnocení vlivů na kvalitu ovzduší lze hlavní nejistoty shrnout následovně:

- Meteorologické vstupní údaje představují dlouhodobé statistické charakteristiky. Skutečný průběh meteorologických podmínek v jednotlivých letech se může od dlouhodobého stavu odlišovat, zejména z hlediska směru a rychlosti větru, stability atmosféry nebo četnosti nepříznivých rozptylových podmínek.
- Stávající imisní pozadí bylo stanoveno na základě map pětiletých průměrných koncentrací znečišťujících látek Českého hydrometeorologického ústavu za období 2020–2024. Hodnoty jsou stanoveny pro čtverce sítě  $1 \times 1$  km, a nemusí proto zcela zachytit případné lokální odchylky v konkrétním místě.
- Rozptylový model SYMOS'97 je matematickým popisem fyzikálních procesů šíření a rozptylu znečišťujících látek v atmosféře. Každý takový model představuje určité zjednodušení skutečných podmínek a výsledné koncentrace je proto nutné chápat jako odborný odhad očekávaného imisního příspěvku posuzovaných zdrojů.
- Modelový výpočet stanovuje samostatný příspěvek záměru. Stávající zdroje znečišťování ovzduší nejsou do výpočtu jednotlivě zadávány, ale jejich vliv je zohledněn prostřednictvím stávající úrovně znečištění ovzduší podle údajů ČHMÚ.
- Určitá nejistota vyplývá z budoucí intenzity dopravy a skutečného využití jednotlivých provozů. Pro modelové hodnocení byly použity předpokládané provozní intenzity a kapacity, které odpovídají očekávanému, resp. konzervativně stanovenému provozu záměru.
- Nejistota stanovení emisí z automobilové dopravy souvisí rovněž s emisními faktory a budoucí skladbou vozového parku. Emisní vydatnosti byly stanoveny pomocí programu MEFA 13, přičemž byly zohledněny rovněž studené starty, popojíždění vozidel a resuspenze prachových částic.
- Určitá nejistota je spojena také se skutečným budoucím využitím čerpací stanice pohonných hmot. Do výpočtu byla zahrnuta předpokládaná maximální roční výtoč, zatímco skutečný provoz bude záviset na budoucím využívání čerpací stanice.

Určitou přirozenou nejistotu představují rovněž výsledky terénních přírodovědných průzkumů, které zachycují stav území v době jejich provedení. Výskyt některých druhů organismů se může v čase měnit v závislosti na klimatických podmínkách, sukcesním vývoji lokality a populační dynamice. Tato skutečnost je obecnou vlastností biologických průzkumů a vzhledem k charakteru zájmového území a výsledkům provedeného průzkumu nepředstavuje významné omezení hodnocení.

Obdobně budou v navazujících stupních projektové přípravy dále zpřesňovány některé podrobnosti vodohospodářského a technického řešení záměru. Při jejich návrhu bude nutné respektovat parametry a předpoklady, z nichž vychází toto oznámení a jeho odborné přílohy.

Uvedené nejistoty jsou běžné pro hodnocení záměrů v této fázi projektové přípravy. Nejsou takového rozsahu ani charakteru, aby významně snižovaly vypovídací schopnost provedeného hodnocení nebo mohly zásadním způsobem změnit jeho závěry. Také rozptylová studie výslovně konstatuje, že identifikované nejistoty vzhledem k použitým vstupním údajům a charakteru záměru nemohou významně ovlivnit její závěry.

Rozsah a kvalitu použitých podkladů lze proto považovat za dostatečné pro posouzení předpokládaných vlivů záměru „Retail park Postoloprty“ na životní prostředí a veřejné zdraví a pro potřeby zjišťovacího řízení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

## E – POROVNÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ ZÁMĚRU (pokud byly předloženy)

**Údaje podle kapitol B, C, D, F a G se uvádějí v přiměřeném rozsahu pro každou oznamovatelem předloženou variantu řešení záměru**

Posuzovaný záměr „Retail park Postoloprty“ je z hlediska umístění, kapacity a základního technického řešení předložen v jedné aktivní variantě, která je předmětem hodnocení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

V průběhu projektové přípravy byly řešeny zejména dispoziční vztahy jednotlivých objektů, dopravní napojení, uspořádání parkovacích a komunikačních ploch, napojení na technickou infrastrukturu a způsob hospodaření se srážkovými vodami. Samostatné varianty umístění záměru ani zásadně odlišné technologické varianty nebyly oznamovatelem předloženy.

Pro potřeby hodnocení lze rozlišit:

- **aktivní variantu**, představující realizaci záměru „Retail park Postoloprty“ v rozsahu a technickém řešení popsaném v tomto oznámení,
- **nulovou variantu**, představující zachování současného stavu území bez realizace záměru.

**Aktivní varianta** předpokládá výstavbu prodejny potravin, objektu nájemních obchodních jednotek nepotravinového charakteru, bezobslužného samoobslužného mycího centra a bezobslužné čerpací stanice pohonných hmot včetně parkovacích ploch, vnitroareálových komunikací a související dopravní a technické infrastruktury. Součástí řešení budou rovněž plochy zeleně a systém hospodaření se srážkovými vodami založený na jejich zachycení a vsakování v území.

Aktivní varianta bude spojena s trvalou změnou využití části současné převážně disturbované a zemědělsky neobhospodařované plochy. Vzniknou nové zdroje hluku a emisí související zejména s automobilovou dopravou, provozem mycího centra a čerpací stanice pohonných hmot. Současně dojde k záboru části pozemků zemědělského půdního fondu.

Výsledky provedených odborných hodnocení však ukazují, že rozsah těchto vlivů bude převážně lokální a jejich významnost nízká. Rozptylová studie neprokázala překročení imisních limitů v důsledku realizace záměru a hluková studie prokázala dodržení příslušných hygienických limitů jak při vlastním provozu areálu, tak při zohlednění související automobilové dopravy. Přírodovědný průzkum charakterizuje dotčenou lokalitu jako biologicky málo hodnotné, silně antropogenně ovlivněné území a neprokázal výskyt zvláště chráněných druhů rostlin ani živočichů.

**Nulová varianta** představuje zachování současného stavu bez realizace Retail parku. Nevznikly by nové stavební objekty ani nové zdroje hluku, emisí a související automobilové dopravy a nedošlo by k záboru půdy vyvolanému záměrem. Současně by však zůstala zachována stávající převážně disturbovaná a hospodářsky nevyužívaná plocha v současném stavu.

Z hlediska jednotlivých složek životního prostředí nelze nulovou variantu považovat automaticky za méně

nepříznivou ve všech aspektech. Její výhodou je absence nových vlivů souvisejících s výstavbou a provozem, zatímco aktivní varianta znamená nové využití území a vznik lokálních vlivů, které však podle výsledků odborných studií nepřesahují přijatelnou míru a nevedou k významnému negativnímu ovlivnění životního prostředí ani veřejného zdraví.

**Na základě provedeného hodnocení lze konstatovat, že aktivní varianta je z hlediska vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví přijatelná. Identifikované vlivy mají převážně lokální charakter a při respektování projektového řešení a opatření uvedených v tomto oznámení nepředstavují významné nepříznivé ovlivnění jednotlivých složek životního prostředí.**

## F – DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

### F.I. Mapová a jiná dokumentace týkající se údajů v oznámení

Nedílnou součástí oznámení záměru „Retail park Postoloprty“ jsou mapové, projektové a odborné podklady, které byly využity při jeho zpracování a dokládají skutečnosti uvedené v jednotlivých kapitolách oznámení.

Součástí oznámení, resp. jeho příloh, jsou zejména situační a projektové podklady záměru, mapové podklady znázorňující umístění záměru a jeho vztah k okolnímu území a dále odborné studie a průzkumy zpracované pro posouzení jednotlivých složek životního prostředí. Jedná se zejména o rozptylovou studii, hlukovou studii, přírodovědný průzkum, hydrogeologické posouzení možnosti vsakování srážkových vod a vodohospodářské řešení záměru včetně hydrotechnické situace.

Při zpracování oznámení byly dále využity dostupné mapové a databázové podklady orgánů veřejné správy a odborných institucí, zejména údaje Českého hydrometeorologického ústavu, České geologické služby, Agentury ochrany přírody a krajiny České republiky, Českého úřadu zeměměřického a katastrálního, Národního památkového ústavu a další veřejně dostupné informační zdroje vztahující se k dotčenému území.

Mapové, projektové a odborné podklady poskytují podrobnější informace o umístění a technickém řešení záměru, charakteru zájmového území a výsledcích provedených výpočtů, průzkumů a odborných hodnocení. Společně s vlastním textem oznámení tvoří podklad pro posouzení záměru v rámci zjišťovacího řízení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

### F.II. Další podstatné informace oznamovatele

Oznamovatel poskytl zpracovateli oznámení dostupné projektové, technické a provozní podklady potřebné pro posouzení předpokládaných vlivů záměru „Retail park Postoloprty“ na životní prostředí a veřejné zdraví. Tyto podklady byly v průběhu zpracování oznámení podle potřeby doplňovány a upřesňovány ve spolupráci s oznamovatelem a projektantem záměru.

Při zpracování oznámení byly využity zejména údaje o stavebním a dispozičním řešení záměru, předpokládaném provozu jednotlivých částí Retail parku, intenzitách související automobilové dopravy, napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, zásobování vodou, odvádění odpadních vod a nakládání se srážkovými vodami. Významnými podklady byly rovněž rozptylová studie, hluková studie, přírodovědný průzkum, hydrogeologické posouzení možnosti vsakování srážkových vod a další odborné a projektové podklady uvedené v příslušných kapitolách oznámení.

Některé dílčí technické a provozní parametry záměru budou upřesněny v navazujících stupních projektové přípravy. Rozsah dostupných informací je však pro potřeby posouzení předpokládaných vlivů záměru v rámci zjišťovacího řízení dostatečný.

V průběhu zpracování oznámení nebyly zjištěny ani oznamovatelem sděleny žádné další podstatné skutečnosti, které by nebyly v oznámení zohledněny a které by mohly významným způsobem změnit charakter nebo významnost hodnocených vlivů záměru na životní prostředí a veřejné zdraví.

## G – VŠEOBECNĚ SROZUMITELNÉ SHRNUÍ NETECHNICKÉHO CHARAKTERU

Předmětem záměru „Retail park Postoloprty“ je výstavba nového obchodního areálu na západním okraji města Postoloprty v Ústeckém kraji, okrese Louny. Záměr bude realizován na částech pozemků parc. č. 715/1, 715/7 a 715/11 v katastrálním území Postoloprty. Zájmové území se nachází jižně od ulice Masarykova, která je v dotčeném úseku vedena jako silnice III/2508. Jižně od řešeného území vede železniční vlečka do výrobního areálu společnosti KB-BLOK systém, s.r.o.

Pozemky jsou podle katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a jsou součástí zemědělského půdního fondu. Jejich skutečný současný stav však tomuto způsobu využití v podstatné části neodpovídá. Lokalita není zemědělsky obhospodařována a její převážnou část tvoří antropogenně výrazně ovlivněná, disturbovaná plocha, která byla v minulosti využívána jako deponie zeminy. Při okrajích se nacházejí bylinné porosty a náletové dřeviny.

Záměr bude tvořen samostatným objektem prodejny potravin, objektem nájemních obchodních jednotek nepotravinového charakteru, samoobslužným mycím centrem a bezobslužnou čerpací stanicí pohonných hmot. Součástí budou společné parkovací a komunikační plochy, chodníky, technická infrastruktura a plochy zeleně. Prodejna potravin bude mít zastavěnou plochu přibližně 1 650 m<sup>2</sup>, objekt nájemních obchodních jednotek přibližně 1 359 m<sup>2</sup> a bude předběžně rozdělen na čtyři provozně samostatné jednotky. Celková plocha řešeného území činí 18 088 m<sup>2</sup>. Z této výměry připadá přibližně 3 300 m<sup>2</sup> na objekty prodejen, 7 146 m<sup>2</sup> na zpevněné plochy a 7 642 m<sup>2</sup> na plochy zeleně. V areálu bude vybudováno 119 parkovacích stání pro osobní automobily.

Samoobslužné mycí centrum bude mít čtyři mycí boxy a technologický kontejner se zařízením pro úpravu vody a dávkování provozních náplní. Součástí technologie bude odlučovač lehkých kapalin, odkalovací jímka a jímka na upravenou a cirkulující vodu. Čerpací stanice pohonných hmot bude bezobslužná, se dvěma výdejnými stojany, skladovací kapacitou pohonných hmot 55 m<sup>3</sup> a celkovým objemem nádržového systému 60 m<sup>3</sup>. V areálu nebude prováděna servisní činnost na vozidlech.

Dopravní napojení Retail parku bude zajištěno přímo z ulice Masarykova – silnice III/2508. Vnitroareálové komunikace zajistí přístup k parkovacím plochám, obchodním objektům, čerpací stanici a mycímu centru a současně budou sloužit pro zásobování jednotlivých provozoven. Pro potřeby hodnocení vlivů je v denní době uvažováno s pohybem přibližně 595 osobních automobilů, tj. 1 190 pojezdy. V noční době je v souvislosti s nepřetržitým provozem mycího centra a čerpací stanice uvažováno s 10 osobními automobily. Zásobování obchodních jednotek bude probíhat pouze v denní době.

Obchodní jednotky budou provozovány převážně v denní době. Samoobslužné mycí centrum a čerpací stanice pohonných hmot budou provozovány nepřetržitě. Vytápění objektů bude zajištěno tepelnými čerpadly a elektrickou energií, takže v souvislosti s vytápěním nevzniknou nové stacionární spalovací zdroje znečišťování ovzduší.

Navržený záměr je zařazen do kategorie II, bodu 110 přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., protože celková zastavěná plocha obchodního komplexu včetně souvisejících zpevněných ploch přesahuje stanovený limit 6 000 m<sup>2</sup>. Parkoviště se 119 stáními je současně podlimitní ve vztahu k bodu 109 přílohy č. 1 zákona. Příslušným úřadem pro zjišťovací řízení je Krajský úřad Ústeckého kraje.

Pro posouzení možných vlivů záměru byly zpracovány odborné podklady, zejména hluková studie, rozptylová studie, přírodovědný průzkum a hydrogeologické posouzení možnosti vsakování srážkových vod. Tyto podklady tvoří samostatné přílohy oznámení.

Z hlediska kvality ovzduší je současná situace v zájmovém území příznivá. Hodnoty sledovaných znečišťujících látek jsou nižší než příslušné imisní limity. Rozptylová studie posoudila zejména emise



související s automobilovou dopravou, pohybem vozidel v areálu, resuspenzí prachu a provozem čerpací stanice pohonných hmot. Výsledky modelových výpočtů ukazují, že příspěvky záměru budou nízké a realizací ani provozem Retail parku nedojde k překračování platných imisních limitů.

Hluková studie hodnotila samostatně období výstavby, vlastní provoz Retail parku a automobilovou dopravu na veřejných komunikacích. Při výstavbě byly vypočtené hladiny hluku u nejbližších chráněných staveb nižší než hygienický limit stanovený pro stavební činnost. Také při vlastním provozu areálu budou hygienické limity hluku v denní i noční době dodrženy. Vliv dopravy vyvolané provozem záměru představuje v nejbližší obytné zástavbě maximální zvýšení hluku přibližně o 1,9 dB v denní době a 0,2 dB v noční době. Při respektování akustických parametrů technologických zařízení tedy nebude záměr příčinou překročení hygienických limitů hluku.

Pro zásobování areálu vodou bude vybudováno napojení na veřejný vodovod. Předpokládaná průměrná potřeba vody činí přibližně 23,4 m<sup>3</sup>/den, tj. přibližně 8 544 m<sup>3</sup>/rok, přičemž významnou část spotřeby bude představovat provoz čtyřboxového samoobslužného mycího centra. Povrchové ani podzemní vody nebudou pro zásobování areálu odebírány.

Splaškové odpadní vody z obchodní části areálu a odpovídajícím způsobem upravené odpadní vody z mycího centra budou odváděny do veřejné kanalizace a dále na ČOV Postoloprty.

Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachycovány a zasakovány v rámci řešeného území. Možnost vsakování byla ověřena hydrogeologickým posouzením a na jeho základě bylo zpracováno vodohospodářské řešení záměru. Předběžně je navržena retenční a vsakovací nádrž o objemu přibližně 381 m<sup>3</sup>, ze které nebude realizován regulovaný odtok. Srážkové vody ze zpevněných dopravních ploch budou před zasakováním předčištěny v odlučovači lehkých kapalin. Při maximálním naplnění retenčního a vsakovacího zařízení bude bezpečnostní odtok veden do zasakovacího příkopu. Navržený způsob hospodaření se srážkovými vodami umožní jejich zadržení a vsakování přímo v území a nepředpokládá se významné negativní ovlivnění povrchových ani podzemních vod.

Záměr bude spojen s trvalým nezemědělským využitím části pozemků zemědělského půdního fondu. Trvalému odnětí ze zemědělského půdního fondu bude podléhat celá plocha řešeného záměru o výměře 18 088 m<sup>2</sup>. Na lokalitě se nachází BPEJ 1.21.13 zařazená do V. třídy ochrany ZPF, tedy mezi produkčně málo významné zemědělské půdy. Významnost záboru současně snižuje skutečnost, že pozemky v současnosti nejsou zemědělsky využívány a značná část jejich povrchu je již výrazně antropogenně pozměněna. Odnětí půdy ze ZPF bude řešeno v navazujícím stupni projektové přípravy v rámci jednotného environmentálního stanoviska (JES).

Přírodovědný průzkum charakterizuje dotčenou lokalitu jako biologicky málo hodnotné území silně ovlivněné lidskou činností. Převládají zde disturbované plochy, běžná ruderalní vegetace a náletové dřeviny. Botanickým ani zoologickým průzkumem nebyl v ploše záměru zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů rostlin nebo živočichů. Dotčené biotopy patří převážně mezi biotopy silně ovlivněné nebo vytvořené člověkem.

Záměr nezasahuje do významných krajinných prvků ani do skladebných částí územního systému ekologické stability. Významné ovlivnění zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000 nebo jiných významných přírodních hodnot se nepředpokládá. V rámci řešeného území bude zachováno a nově upraveno přibližně 7 642 m<sup>2</sup> zelených ploch, tedy přibližně 42 % celkové plochy záměru.

V prostoru záměru ani v jeho bezprostředním okolí se nenacházejí evidované kulturní památky nebo památkově chráněná území. Lokalita leží mimo historické jádro Postoloprty. Při provádění zemních prací bude z hlediska případných archeologických nálezů postupováno v souladu s požadavky právních předpisů na ochranu archeologického dědictví. Významný vliv na kulturní a historické hodnoty města se nepředpokládá.

V období výstavby lze očekávat především dočasné zvýšení hluku a prašnosti, pohyb stavební mechanizace a stavební dopravy. Tyto vlivy budou časově omezené a budou minimalizovány běžnými organizačními a technickými opatřeními, například pravidelným čištěním komunikací, skrápěním prašných ploch za suchého počasí a omezením hlučných stavebních činností na denní dobu.

V období provozu budou opatření zaměřena zejména na pravidelné čištění komunikací a parkovacích ploch, udržování systému odvádění, předčištění, retence a vsakování srážkových vod ve funkčním stavu, dodržení stanovených akustických parametrů technologických zařízení, vhodné řešení venkovního osvětlení, údržbu zeleně a omezení případného šíření invazních dřevin. Samostatná kompenzační opatření nejsou vzhledem k charakteru a významnosti zjištěných vlivů navrhována.

Záměr je předložen v jedné aktivní variantě. Pro porovnání je hodnocena také nulová varianta, tedy zachování současného stavu území bez výstavby Retail parku. Nulová varianta by nevyvolala nové vlivy související s výstavbou a provozem, zároveň by však zůstala zachována současná převážně disturbovaná a hospodářsky nevyužívaná plocha. Výsledky provedených hodnocení ukazují, že aktivní varianta je z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví přijatelná.

Rozsah většiny vlivů záměru bude omezen na vlastní areál a jeho nejbližší okolí. Vlivy regionálního nebo nadregionálního charakteru nebyly identifikovány a nepředpokládají se ani významné vlivy přesahující státní hranice České republiky. Potenciálně nejvíce dotčenou skupinou obyvatel budou obyvatelé nejbližší zástavby při ulici Masarykova, avšak ani zde odborné studie neprokázaly vznik nepřijatelných vlivů.

**Na základě výsledků provedeného hodnocení lze celkově konstatovat, že realizace a provoz záměru „Retail park Postoloprty“ nebudou při respektování navrženého technického řešení a opatření uvedených v oznámení představovat významné negativní ovlivnění životního prostředí ani veřejného zdraví. Vlivy záměru budou převážně lokální, v období výstavby dočasné a vratné a v období provozu dlouhodobé, avšak převážně málo významné. Záměr lze proto z hlediska posuzovaných vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví hodnotit jako přijatelný a realizovatelný.**

## H - PŘÍLOHA

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Příloha č. 1 | Stanovisko orgánu ochrany přírody |
| Příloha č. 2 | Výkresová dokumentace             |
| Příloha č. 3 | Hluková studie                    |
| Příloha č. 4 | Rozptylová studie                 |
| Příloha č. 5 | Přírodovědný průzkum              |
| Příloha č. 6 | Hydrogeologické posouzení         |
| Příloha č. 7 | Vodohospodářské řešení záměru     |

Datum zpracování oznámení: 27. srpna 2026

Jméno, příjmení, bydliště a telefon zpracovatele oznámení a osob, které se podílely na jeho zpracování:

Ing. Martin Vejr

Křešínská 412, 262 23 Jince

Tel.: 607 863 335

e-mail: [vejrmartin@gmail.com](mailto:vejrmartin@gmail.com)

držitel autorizace ke zpracování dokumentace a posudku

osvědčení vydalo MŽP ČR pod č.j. 38479/ENV/08 dne 22.5.2008

prodloužení autorizace vydalo MŽP ČR pod č.j. 96939/ENV/12 dne 7.12.2012,

pod č.j. MZP/2017/710/391 ze dne 8.8.2017 a pod č.j. MZP/2022/710/2474 ze dne 23.6.2022

Ing. Helena Vejrová – přírodovědný průzkum

Křešínská 412, 262 23 Jince

.....  
podpis

## Použité podklady

### Dokumenty:

- [1] Retail park Postoloprty, projekční podklady k záměru, FABIONN, s.r.o., 7/2026.
- [2] CULEK, M. et.al. Biogeografické členění České republiky. Praha: MŽP, ENIGMA, 1996.
- [3] QUITT, E.: Klimatické oblasti Československa. Brno: Geografický ústav ČSAV, 1971.
- [4] Atlas podnebí Česka, ČHMÚ a Univerzita Palackého v Olomouci, 2007.
- [5] Uživatelská příručka programu SYMOS 97, IDEA-ENVI s.r.o.
- [6] Uživatelská příručka programu HLUK+, Výpočet hluku ve venkovním prostředí.

### Elektronické zdroje:

- [7] Mapový portál CENIA. Dostupné z: <http://geoportal.cenia.cz>
- [8] Hydrogeologický informační systém VÚV T.G.M. Dostupné z: <http://heis.vuv.cz>
- [9] Český hydrometeorologický ústav: Dostupné z: <http://www.chmu.cz>
- [10] Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, NATURA 2000. Dostupné z: <http://www.nature.cz>
- [11] Český úřad zeměměřický a katastrální. Nahlížení do KN. Dostupné z: <http://nahliznidokn.cuzk.cz>
- [12] Ministerstvo životního prostředí. Dostupné z <http://www.env.cz>
- [13] Mapový server: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- [14] Oficiální stránky obce Postoloprty. Dostupné z: <https://m.postoloprty.cz/>

## Seznam použitých zkratek

|        |                                           |        |                                             |
|--------|-------------------------------------------|--------|---------------------------------------------|
| AOPK   | Agentura ochrany přírody a krajiny        | NV     | Nařízení vlády                              |
| BPEJ   | Bonitovaná půdně ekologická jednotka      | OA     | Osobní automobil                            |
| č.p.   | Číslo popisné                             | OLK    | Odlučovač lehkých kapalin                   |
| ČHMÚ   | Český hydrometeorologický ústav           | OŽP    | Odbor životního prostředí                   |
| ČIŽP   | Česká inspekce životního prostředí        | PD     | Projektová dokumentace                      |
| ČOV    | Čistírna odpadních vod                    | PO     | Ptačí oblast                                |
| ČR     | Česká republika                           | RB     | Referenční bod                              |
| DOSS   | Dotčené orgány státní správy a samosprávy | ŘSD ČR | Ředitelství silnic a dálnic České republiky |
| DSP    | Dokumentace pro stavební povolení         | SEL    | Specifický emisní limit                     |
| EIA    | Posouzení vlivů na životní prostředí      | SP     | Stavební povolení                           |
| EVL    | Evropsky významná lokalita                | TKO    | Tuhý komunální odpad                        |
| IGP    | Inženýrsko-geologický průzkum             | TNA    | Těžký nákladní automobil                    |
| CHKO   | Chráněná krajinná oblast                  | ÚP     | Uzemní plán                                 |
| CHOPAV | Chráněná oblast přirozené akumulace vod   | UPD    | Územně plánovací dokumentace                |
| JES    | Jednotné environmentální stanovisko       | UR     | Uzemní rozhodnutí                           |
| KÚ     | Krajský úřad                              | ÚSES   | Uzemní systém ekologické stability          |
| LAeq   | Ekvivalentní hladina akustického tlaku A  | VKP    | Významný krajinný prvek                     |
| LBC    | Lokální biocentrum                        | VZ     | Vodní zdroj                                 |
| LBK    | Lokální biokoridor                        | ZCHD   | Zvláště chráněný druh                       |
| MŽP    | Ministerstvo životního prostředí          | ZCHÚ   | Zvlášť chráněné území                       |
| NN     | Nízké napětí                              | ZOPK   | Zákon o ochraně přírody a krajiny           |
|        |                                           | ZP     | zemní plyn                                  |