

Spisová značka: KUUK/158012/2026/11/ULK1392
Číslo jednací: KUUK/188044/2026
UID: kuukes9df75de8
Počet listů/příloh: 15/0

Vyřizuje/linka: Ing. Petra Kalousová / 162

Datum: 20.10.2026

ROZHODNUTÍ

ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ DORUČOVANÝ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

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

Výroková část

Název záměru a jeho zařazení podle přílohy č. 1

„Retail park Postoloprty“

Záměr je zařazen do bodu 110 „Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu (6 000 m²)“ kategorie II přílohy č. 1 zákona ve smyslu §4 odst. 1 písm. c).

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry

Předmětem záměru je výstavba 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.

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.

Z hlediska možné kumulace vlivů na životní prostředí připadá v úvahu především záměrem vyvolaná automobilová doprava na navazujících komunikacích a běžný provoz v areálu. Tyto kumulativní vlivy nebudou mít negativní vliv na životní prostředí a ani zdraví obyvatelstva.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru

V západní části areálu bude umístěn samostatný objekt prodejny potravin o zastavěné ploše přibližně 1 650 m². Prostřednictvím společných parkovacích a komunikačních ploch na něj bude navazovat objekt nájemních obchodních jednotek o zastavěné ploše přibližně 1 359 m². 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 m³ a jímka na upravenou a cirkulující vodu k mycím pistolím budou umístěny mimo půdorys nadzemní části objektu. Ve východní části areálu bude dále také umístěna bezobslužná čerpací stanice pohonných hmot se dvěma výdejnými stojany.

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 bude zajištěno tepelnými čerpadly a elektrickou energií.

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

Kapacita (rozsah) záměru

Celková plocha řešeného území: 18 088 m².

Z toho objekty prodejen: 3 300 m², zpevněné plochy: 7 146 m², plochy zeleně: 7 642 m².

Parkovací stání pro osobní automobily: 119 stání.

Celkový objem nádržového systému ČSPH bude 60 m³, z toho skladovací kapacita pohonných hmot 55 m³ (BA 95 – 20 m³, BA plus – 5 m³, motorová nafta – 25 m³ a Diesel plus – 5 m³) a prostor pro úkapy 5 m³.

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

Umístění záměru

kraj:	Ústecký
obec:	Postoloprty
katastrální území:	Postoloprty

Oznamovatel

UNO Invest s.r.o., Nad Královskou oborou 147/25, 170 00 Praha 7, IČO: 061 124 47.

Zpracovatel oznámení

Ing. Martin Vejr, držitel platného osvědčení odborné způsobilosti č. j. 38479/ENV/08 s prodloužením rozhodnutím MŽP č. j.: MZP/2022/710/2474.

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

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

„Retail park Postoloprty“

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

ODŮVODNĚNÍ

1. Odůvodnění vydání rozhodnutí

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

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

K posuzovanému záměru obdržel příslušný úřad v zákonem stanovené lhůtě 5 vyjádření. Z charakteru došlých vyjádření vyplývá, že k záměru nebyly vzneseny žádné relevantní připomínky, které by nebylo možno v následujících fázích přípravy záměru účinně a beze zbytku řešit a které by bránily případné realizaci záměru. Veškeré vznesené připomínky jsou vypořádány v následující části tohoto rozhodnutí.

Úkony před vydáním rozhodnutí – příslušnému úřadu bylo dne 03.09.2026 v souladu s § 6 odst. 1 zákona předloženo oznámení záměru „**Retail park Postoloprty**“, které podal v zastoupení oznamovatele zpracovatel oznámení Ing. Martin Vejř, Křešínská 412, 262 23 Jince. Příslušný úřad posoudil předložené oznámení a konstatoval, že splňuje náležitosti dle § 6 odst. 5 zákona, umožňující zahájení zjišťovacího řízení dle § 7 zákona. Následně zahájil zjišťovací řízení dopisem ze dne 10.09.2026 pod č.j. KUUK/164740/2026 a rozeslal jej dotčeným územním samosprávným celkům a dotčeným orgánům ke zveřejnění a vyjádření. Zveřejnění informace bylo provedeno v souladu s § 16 zákona na informačním systému CENIA (kód záměru ULK1392) dne 10.09.2026. V souladu s § 16 byla dne 11.09.2026 vyvěšena informace o oznámení na úřední desce Krajského úřadu Ústeckého kraje. Dále byla dne 10.09.2026 vyvěšena informace o oznámení na úřední desce Města Postoloprty. Termín pro zaslání vyjádření byl v souladu s § 6 odst. 6 zákona stanoven na 12.10.2026.

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

I. Charakteristika záměru

1. Rozsah a podoba záměru jako celku

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.

Podstatné informace z hlediska rozsahu a podoby záměru byly uvedeny ve stručném technologickém popisu a v údajích o kapacitách (viz výše) a také v kapitole B. I. 6. na str. 10 - 12 oznámení. Záměr je řešen v jedné variantě.

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

Z hlediska možné kumulace vlivů na životní prostředí připadá v úvahu především záměrem vyvolaná automobilová doprava na navazujících komunikacích a běžný provoz v areálu. Tyto kumulativní vlivy nebudou mít negativní vliv na životní prostředí a ani zdraví obyvatelstva.

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

Realizace záměru bude vyžadovat zábor zemědělské půdy o ploše 18 088 m² v V. třídě ochrany. Přestože jsou dotčené pozemky podle katastru nemovitostí vedeny jako orná půda, jejich současný stav tomuto způsobu využití neodpovídá. Zájmové území je v současné době tvořeno převážně zpevněnou plochou, která byla v minulosti využívána jako deponie zeminy.

Záměrem nebudou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

Pro zásobování Retail parku pitnou vodou bude vybudován nový vodovod, který bude situován v místní a budoucí obslužné komunikaci a bude trvale veřejně přístupný. Pro jednotlivé provozy Retail

parku byla zpracována předběžná bilance potřeby pitné vody. Pro prodejnu potravin je předpokládána průměrná potřeba vody přibližně 1,82 m³/den, tj. 664 m³/rok. Pro čtyři nájemní obchodní jednotky je předpokládána souhrnná potřeba přibližně 9,60 m³/den, tj. 3 500 m³/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 m³/den, tj. 4 380 m³/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 m³/den, tj. 8 544 m³/rok. Maximální hodinová potřeba vody je předběžně stanovena na 6,58 m³/h.

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. Celková přibližná spotřeba nebyla vyčíslena.

Zemní plyn nebude záměrem využíván.

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. Významným provozním vstupem budou dále pohonné hmoty skladované a vydávané v areálové bezobslužné čerpací stanici pohonných hmot.

Dopravně bude areál napojen na ulici Masarykova (silnice III/2508). V areálu bude parkoviště s celkovou kapacitou 119 parkovacích stání. Pro potřeby hodnocení vlivů záměru bylo u parkovacích stání uvažováno s průměrnou výměnou 5 OA na jedno parkovací stání za den, což odpovídá 595 příjezdům OA, resp. 1 190 pohybům 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 bylo uvažováno v rozsahu maximálně 5 středních NA za den a zásobování nájemních obchodních jednotek rovněž v rozsahu maximálně 5 středních NA za den. Celkem je tedy uvažováno maximálně 10 příjezdů, resp. 20 pohybů zásobovacích vozidel za den. Zásobování bude probíhat pouze v denní době.

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. Záměr není spojen s využíváním přírodních zdrojů ani s využíváním složek biologické rozmanitosti.

4. Produkce odpadů

Během výstavby areálu budou vznikat odpady uvedené na str. 23 předloženého oznámení. Veškeré odpady budou předány přímo nebo prostřednictvím dopravce odpadu pouze do zařízení určeného pro nakládání s daným druhem a kategorií odpadu. V období provozu záměru budou vznikat odpady uvedené na str. 23 - 24 předloženého oznámení. Se všemi odpady bude nakládáno ve smyslu zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, v platném znění a ve znění souvisejících předpisů.

5. Znečišťování životního prostředí a rušivé vlivy

Kvalita ovzduší byla stanovena z plošných map pětiletých průměrů za roky 2020 – 2024 ve čtvercové síti 1x1 km podle požadavků zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší. Podle imisních map ČHMÚ leží sledované území v ploše s hodnotami ročních průměrných koncentrací: PM₁₀ = 18,0 µg/m³, PM_{2,5} = 12,6 µg/m³, NO₂ = 11 µg/m³, benzen = 0,8 µg/m³, benzo(a)pyren = 0,6 ng/m³. Při porovnání s

emisními limity je patrné, že průměrné roční koncentrace NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} a benzenu se pohybují kolem 16 - 63 % imisního limitu, vyšší jsou zejména pro prachové částice a benzo(a)pyren.

Za dočasný plošný zdroj znečišťování ovzduší v období výstavby záměru je možné považovat vlastní prostor stavby, zejména výkopové a stavební práce, které mohou být za nepříznivých klimatických podmínek zdrojem emisí TZL. Dalšími zdroji emisí bude pohyb vozidel a mechanismů v prostoru stavby. Liniovým zdrojem emisí v této fázi bude vyvolaná nákladní automobilová doprava.

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, která bude představovat vyjmenovaný stacionární zdroj v souladu s přílohou č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění.

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.

V období provozu budou zdroji hluku zejména technologická zařízení jednotlivých objektů (zejména zařízení vzduchotechniky a tepelná čerpadla prodejny potravin a objektu nájemních obchodních jednotek), provoz samoobslužného mycího centra a čerpací stanice pohonných hmot a automobilová doprava související s provozem areálu. Zařízení vzduchotechniky budou provozována v denní době, tepelná čerpadla, mycí centrum a čerpací stanice mohou být v provozu rovněž v noční době.

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.

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

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.

Splaškové odpadní vody z obchodní části areálu a upravené odpadní vody ze samoobslužného mycího centra budou odváděny samostatnou kanalizační přípojkou do veřejné kanalizační sítě a dále na ČOV Postoloprty.

Srážkové vody z areálu budou zachycovány a zasakovány v rámci řešeného území (retenční a vsakovací nádrž z voštinových boxů s retenčním objemem 380,64 m³ a vsakovací plochou 658,8 m²). Srážkové vody ze zpevněných dopravních ploch, u nichž nelze vyloučit znečištění ropnými látkami, budou před zaústěním do systému vsakování předčištěny v odlučovači lehkých kapalin.

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

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 m³. Možné mimořádné události souvisejí především s únikem pohonných hmot nebo jiných závadných látek, požárem, dopravní nehodou, poruchou technologického zařízení nebo selháním lidského faktoru.

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

Záměr nepředstavuje z hlediska emisního zatížení ovzduší ani z hlediska hlukového zatížení zdravotní riziko.

II. Umístění záměru

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

Záměr je situován na pozemcích p. č.: 715/1, 715/7 a 715/11 v k. ú. Postoloprty, 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.

Záměr je navržen na zastavitelných plochách dle územního plánu: P28 - jedná se o plochu určenou pro drobnou výrobu a výrobní služby.

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

Realizací záměru dojde k záboru půdy vedené v ZPF o ploše 1,81 ha. Jedná se o půdu s BPEJ 1.21.13 (V. třída ochrany). Navrženým záměrem nebudou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).

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. Přímě v prostoru záměru se nenachází žádný vodní tok, vodní plocha ani mokřad. Zájmová lokalita se nenachází v aktivní zóně záplavového území.

Zájmové území náleží k hydrogeologickému rajonu ID 2132 – Mostecká pánev – jižní část. Zájmová lokalita neleží v CHOPAV ani v ochranném pásmu vodních zdrojů ve smyslu § 28 a 30 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon ve znění pozdějších předpisů. Neleží ani v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů ve smyslu § 21 zákona č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon ve znění pozdějších předpisů.

Zájmová oblast patří ke geomorfologické subprovincii Krušnohorská soustava, v dílčím členění náleží k celku Mostecká pánev s podcelkem Žatecká pánev, okrsek Libočanský úval. Nadmořská výška v okolí záměru se pohybuje okolo 218 - 221 m n. m.

V zájmové lokalitě záměru se nenachází ložisko nerostných surovin, stanovený dobývací prostor či chráněné ložiskové území.

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

a) územní systém ekologické stability krajiny – vlastní plocha záměru není součástí žádného biocentra ani biokoridoru. Zájmové území se nachází při západním okraji města Postoloprty a je tvořeno převážně antropogenně ovlivněnými plochami.

b) zvláště chráněná území, evropsky významné lokality a ptačí oblasti – 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. Záměr není situován na území evropsky významné lokality ani ptačí oblasti soustavy Natura 2000. Nejbližší lokalitou soustavy Natura 2000 je evropsky významná lokalita Ohře (CZ0423510), která se nachází přibližně 1 km od zájmového území. Příslušný úřad vyloučil významný vliv záměru na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000. Stanovisko je součástí podkladů oznámení záměru.

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

d) významné krajinné prvky, mokřady, břehové oblasti a ústí řek, pobřežní zóny a mořské prostředí, horské oblasti a lesy – v ploše záměru ani v jejím bezprostředním okolí se nenachází žádný registrovaný významný krajinný prvek podle § 6 zákona č. 114/1992 Sb. V prostoru záměru se nenachází 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. Záměr nezasahuje do mořského prostředí, ústí řek, horských oblastí a lesů.

e) území historického, kulturního nebo archeologického významu – v území se nenacházejí historické či kulturní památky. Záměr se nachází v území s archeologickými nálezy ÚAN III.

f) území hustě zalidněná – posuzovaný záměr je situován v západní části města Postoloprty, v okrese Louny v Ústeckém kraji. Město Postoloprty má přibližně 4,5 tis. obyvatel. Vlastní město představuje sídlo městského charakteru, na jehož zastavěné území navazují zemědělsky využívané plochy, výrobní a komerční areály a dopravní infrastruktura. 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.

g) území, která jsou nebo u kterých se má za to, že jsou zatěžovaná nad míru únosného environmentálního zatížení (včetně starých ekologických zátěží) – v rámci území plánovaného záměru se nevyskytují ekologické zátěže. V prostoru záměru nebyly identifikovány takové kumulované environmentální zátěže nebo jiné skutečnosti, které by odůvodňovaly jeho zařazení mezi území zatěžovaná nad míru únosného zatížení.

III. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

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

Vlivy na obyvatelstvo a veřejné zdraví – Z hlediska možného ovlivnění obyvatelstva a veřejného zdraví představují u posuzovaného záměru 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. Nejbližší obytná zástavba se nachází při ulici Masarykova ve vzdálenosti přibližně 110 m a více od řešeného areálu.

Vlivy záměru na ovzduší a klima – Ze závěrů rozptylové studie (Ing. Martin Vejr, srpen 2026) vyplývá, že realizace a následný provoz záměru nezpůsobí významné zhoršení stávající kvality ovzduší v zájmovém území. Příspěvky záměru k celkovému imisnímu zatížení lze s ohledem na jejich velikost a stávající úroveň znečištění ovzduší hodnotit jako málo významné. Při realizaci a provozu záměru lze předpokládat splnění požadavků právních předpisů v oblasti ochrany ovzduší, zejména zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích právních předpisů. Záměr není v rozporu s cíli Programu zlepšování kvality ovzduší zóna Severozápad – CZ04 ani s opatřeními směřujícími ke snižování emisí znečišťujících látek. Na základě provedeného hodnocení lze konstatovat, že nedojde k překračování imisních limitů ani k významnému zhoršení stávající kvality ovzduší v zájmovém území. Z hlediska ochrany ovzduší je proto záměr v navrženém rozsahu a za předpokládaných provozních podmínek v dané lokalitě přijatelný.

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.

Vlivy záměru na hlukovou situaci – Ze závěrů hlukové studie (Ing. Martin Vejr, srpen 2026) vyplývá, že realizací a provozem záměru nedojde v nejbližším chráněném venkovním prostoru staveb k překročení hygienických limitů hluku stanovených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Záměr je z hlediska ochrany veřejného zdraví před nepříznivými účinky hluku při respektování podmínek uvedených v hlukové studii realizovatelný. Vliv vibrací lze hodnotit jako nevýznamný.

Vliv na povrchové a podzemní vody – 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. V zájmové lokalitě není vybudována veřejná dešťová kanalizace. Srážkové vody z areálu budou zachycovány a zasakovány v rámci řešeného území (retenční a vsakovací nádrž z voštinových boxů s retenčním objemem 380,64 m³ a vsakovací plochou 658,8 m²). Srážkové vody ze zpevněných dopravních ploch, u nichž nelze vyloučit znečištění ropnými látkami, budou před zaústěním do systému vsakování předčištěny v odlučovači lehkých kapalin. 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. 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.

Vliv na půdu – 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 m². Z této plochy připadá přibližně 3 300 m² na objekty prodejen, 7 146 m² na zpevněné plochy a 7 642 m² na plochy zeleně. Na dotčených pozemcích je evidována BPEJ 1.21.13, která náleží do V. třídy ochrany zemědělského půdního fondu. Jedná se o produkčně málo významné půdy. 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.

Vliv na horninové prostředí a přírodní zdroje – V zájmové lokalitě záměru se nenachází ložisko nerostných surovin, stanovený dobývací prostor či chráněné ložiskové území. Za běžného provozu se nepředpokládá degradace půdního nebo horninového prostředí mimo vlastní trvale zastavěné a zpevněné plochy. Na základě charakteru záměru, současného stavu lokality a výsledků přírodovědných, inženýrskogeologických a hydrogeologických průzkumů (v příloze oznámení záměru) 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.

Vliv na floru a faunu, ekosystémy a biologickou rozmanitost – Pro předmětný záměr byl zpracován Biologický průzkum (Ing. Helena Vejrová, srpen 2026). Zájmové území se vyznačuje nízkou biologickou hodnotou. Nacházejí se zde antropogenně silně ovlivněné biotopy. Území je velmi ovlivněno lidskou činností. Obecná ani přísnější ochrana přírody a krajiny nebude realizací záměru dotčena. Druhy, které se na lokalitě vyskytují, jsou kosmopolitně rozšířené. Při provedených terénních průzkumech nebyl na ploše záměru zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů rostlin ani živočichů. 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. 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.

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

Vliv na hmotný majetek, kulturní památky a archeologické lokality – 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. Z hlediska archeologie je nutné dodržení zákonného postupu při provádění zemních prací.

2. Povaha vlivů včetně jejich přeshraniční povahy

U posuzovaného záměru je vzhledem k jeho charakteru a lokalizaci (a výše uvedeným hodnocením jednotlivých vlivů) možnost přeshraničních vlivů vyloučena.

3. Intenzita a složitost vlivů

Vliv realizace stavby i jejího provozu lze obecně omezit na blízké okolí. Během provozu záměru nebudou produkovány významné hlukové emise a látky znečišťující ovzduší. Vlastní provozování záměru nebude nepříznivě ovlivňovat jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví nad únosnou mez.

4. Pravděpodobnost vlivů

Vlivy patrné v průběhu výstavby budou krátkodobé s lokálním dosahem. Realizace záměru nepředpokládá významné ovlivnění stávající imisní a akustické situace a z hlediska zdravotních rizik hodnocených škodlivin jsou imisní příspěvky hodnoceného záměru zanedbatelné. Vliv na jednotlivé složky životního prostředí jako je ovzduší a klima, podzemní i povrchové vody, vlivy na faunu a floru, nejsou takového charakteru, který by způsoboval významnou negativní změnu oproti stávajícímu stavu.

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

Předpokládané zahájení stavby je plánováno na rok 2027 a dokončení na rok 2028.

6. Kumulace vlivů s vlivy jiných stávajících nebo povolených záměrů

V rámci provedených hodnocení v oznámení nebyly významné negativní kumulativní vlivy se stávajícími, povolenými či připravovanými záměry identifikovány.

7. Možnost účinného snížení vlivů

Prevence nebo vyloučení nepříznivých vlivů vyplývá zejména z dodržování platných zákonů, norem, předpisů a podmínek vydaných rozhodnutí. V rámci další projektové přípravy budou případná opatření stanovena v závislosti na požadavcích příslušných složkových zákonů. Souhrnně jsou veškerá opatření uvedena v kapitole D.4 na straně 58 - 60 oznámení.

Jako podklady pro vydání rozhodnutí příslušný úřad využil oznámení záměru s náležitostmi přílohy č. 3 (Ing. Martin Vejr, 07-08/2026) včetně příloh – stanovisko dotčeného orgánu ochrany přírody (Krajský úřad Ústeckého kraje, č. j.: KUUK/147319/2026 (N-4097) ze dne 07.08.2026), odborné studie: Hluková studie (Ing. Martin Vejr, 08/2026), Rozptylová studie (Ing. Martin Vejr, 08/2026), Přírodovědný průzkum (Ing. Helena Vejrová, 08/2026), Hydrogeologické posouzení možnosti vsakování srážkové vody (Ing. Mgr. Helena Burešová, Ph.D., 07/2026), Vodohospodářské řešení záměru „Podklady pro EIA – dešťové, splaškové a pitné vody“ (Ing. Karel Valečka, 08/2026) a výkresová dokumentace.

Dále byla v závěru zjišťovacího řízení zohledněna doručená vyjádření dotčených orgánů státní správy (Krajský úřad Ústeckého kraje, Městský úřad Louny, KHS) a dotčených samosprávných orgánů (Ústecký kraj, Město Postoloprty). Vyjádření veřejnosti ani dotčené veřejnosti v rámci zákonem stanovené lhůty příslušný úřad neobdržel. Dále je uvedeno stručné shrnutí obdržených vyjádření a připomínek ke zveřejněnému oznámení:

Rada Ústeckého kraje se k předloženému oznámení vyjádřila na svém zasedání dne 05.10.2026 Usnesením Rady Ústeckého kraje č. 025/50R/2026. Rada Ústeckého kraje nepožaduje další posouzení záměru podle zákona.

Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydal k předloženému oznámení vyjádření dne 06.10.2026 pod č. j. KUUK/180780/2026, spis. zn. KUUK/158012/2026/8/ULK1392. Z hlediska ochrany ovzduší sděluje, že v rámci uvedeného záměru vznikne vyjmenovaný

stacionární zdroj, a to bezobslužná čerpací stanice pohonných hmot. Ta bude zařazena v souladu s přílohou č. 2 k zákonu č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, v platném znění (dále jen zákon o ochraně ovzduší) pod kódem 10.2. Čerpací stanice a zařízení na dopravu a skladování benzínu. V řízení o JES bude vydáno závazné stanovisko k povolení záměru v souladu s § 11 odst. 2 písm. b) výše uvedeného zákona. K žádosti bude nutné přiložit odborný posudek zpracovaný autorizovanou osobou podle téhož zákona. Tento zákonný podklad bude vycházet z nejaktuálnějších imisních dat, PZKO, stanovisek a metodických pokynů vydaných MŽP a dalších relevantních dokumentů. V období výstavby budou vznikat zejména emise tuhých znečišťujících látek v důsledku zemních a stavebních prací, pohybu stavebních mechanismů a nákladních automobilů a resuspenze prachových částic. Proto budou důsledně uplatňována a dodržována opatření k omezení prašnosti, zejména čištěním komunikací a zpevněných ploch, jejich skrápěním za suchého a prašného počasí a omezením znečišťování veřejných komunikací stavební dopravou apod.

Z hlediska prevence závažných havárií se záměr nenachází v dosahu havarijních projevů podle zákona č. 224/2015 Sb., zákon o prevenci závažných havárií a svým charakterem nespadá pod působnost uvedeného právního předpisu.

Z hlediska vodního a odpadového hospodářství nemá Krajský úřad připomínky.

Z hlediska ochrany přírody Krajský úřad uvádí, že vydal dne 07.08.2026 pod sp. zn. KUUK/128796/2026/2/N-4097 stanovisko dle § 45i odst. 1 ZOPK, v němž vyloučil významný vliv záměru na lokality soustavy Natura 2000. Dále uvádí: „Pro uvedený záměr byl na základě terénních šetření ve vrcholném létě zpracován přírodovědný průzkum „Retail park Postoloprty“ (zpracovatel Ing. Helena Vejrová, 08/2026). V rámci daného průzkumu nebyl prokázán výskyt zvláště chráněných druhů. Dle závěru předloženého průzkumu se zájmové území vyznačuje nízkou biologickou hodnotou a nacházejí se zde antropogenně silně ovlivněné biotopy. Průzkum je třeba ještě doplnit o jarní aspekt, resp. terénní šetření v hlavním období hnízdění ptáků (květen). V případě, že autor biologického průzkumu není autorizovanou osobou pro provádění hodnocení dle § 67 ZOPK, je třeba doložit jeho odbornost v oborech botanika cévnatých rostlin, entomologie, batrachologie, herpetologie, ornitologie a mammalogie nebo jej doplnit o terénní šetření příslušných specialistů.

V případě, že záměr vyžaduje kácení stromů s obvodem nad 80 cm (měřeno ve 130 cm nad zemí) nebo souvislého porostu křovin nad 40 m², je potřeba vydat povolení kácení dřevin rostoucích mimo les podle § 8 ZOPK.

V žádosti je nutné uvést:

- specifikaci dřevin, které mají být káceny, tj. umístění (číslo pozemku a katastrální území), druh dřeviny, obvod kmene ve výšce 130 cm nad zemí. V případě souvislého porostu dřevin uvést výměru kácené plochy, druhové složení a umístění – situační zakres;
- doložení vlastnického práva, nebo písemného souhlasu vlastníka pozemku s kácením, není-li žadatelem vlastník pozemku;
- zdůvodnění žádosti (přímý střet se stavbou / nezbytné manipulační plochy apod.);
- návrh náhradní výsadby (počet, druh, umístění výsadby).

Náležitosti žádosti o vypořádání zájmů na úseku ochrany přírody a krajiny jsou dány § 83a ZOPK, v případě dřevin rostoucích mimo les i vyhláškou č. 189/2013 Sb.

Z hlediska ochrany ZPF Krajský úřad uvádí: „Předložený záměr je navržen na pozemcích parc. č. 715/1, 715/7 a 715/11 v katastrálním území Postoloprty, které jsou dle katastru nemovitostí vedeny jako orná půda a jsou součástí zemědělského půdního fondu. Pro realizaci záměru bude nezbytné trvalé odnětí půdy ze ZPF v rozsahu přibližně 18 088 m² (1,81 ha). Dotčené pozemky jsou podle BPEJ zařazeny do V. třídy ochrany ZPF, tedy mezi půdy s nízkou produkční schopností a nižším stupněm ochrany.

Současně však orgán ochrany ZPF upozorňuje, že skutečný stav lokality neodpovídá charakteru běžně obhospodařované zemědělské půdy. Z předložené dokumentace i z dostupných leteckých snímků vyplývá, že převážná část zájmového území je tvořena zpevněnou či silně antropogenně ovlivněnou plochou, která byla v minulosti využívána jako deponie zeminy nebo jiného inertního materiálu. Dokumentace výslovně uvádí, že lokalita byla využívána jako deponie zeminy a její skutečný stav neodpovídá evidovanému druhu pozemku.

V této souvislosti nelze vyloučit, že předmětné pozemky mohly být v minulosti dočasně odňaty ze

zemědělského půdního fondu s uloženou povinností následné rekultivace. Metodický výklad Ministerstva životního prostředí zdůrazňuje, že pro posouzení právního režimu pozemků nemusí být rozhodující pouze údaj vedený v katastru nemovitostí, ale také existence historických rozhodnutí o odnětí půdy ze ZPF, schválených plánů rekultivace nebo evidence odvodů za odnětí půdy ze ZPF.

Proto je nezbytné, aby v navazujícím řízení bylo prověřeno, zda se na předmětné pozemky nevztahují dříve vydaná rozhodnutí o dočasném odnětí ze ZPF, schválené rekultivační plány nebo jiné související správní akty. Tuto skutečnost je třeba vyhodnotit před vydáním navazujícího souhlasu s odnětím půdy ze ZPF.

Z hlediska zásad ochrany zemědělského půdního fondu uvedených v § 4 zákona č. 334/1992 Sb. lze konstatovat, že záměr je umístován na půdy nejnižší třídy ochrany a nedochází k odnímání půd I. ani II. třídy ochrany, jejichž zábor podléhá přísnějšímu režimu ochrany.

Záměr je umístěn v návaznosti na zastavěné území města, přiléhá ke komunikaci III/2508 a navazuje na stávající výrobní a komerční areály. Z pohledu ochrany ZPF je tak naplněna zásada přednostního rozvoje v návaznosti na existující urbanizované území a nedochází k izolovanému záboru zemědělské půdy ve volné krajině.

Předložená dokumentace dále uvádí, že rozsah záboru odpovídá navrženému stavebnímu řešení retailového areálu a zahrnuje pouze plochy nezbytné pro umístění staveb, komunikací, parkovišť a související infrastruktury. Současně bude v areálu zachováno přibližně 7 642 m² ploch zeleně, což představuje více než 40 % řešeného území.

Svrchní kulturní vrstvy půdy budou před zahájením stavebních prací skryty, odděleně deponovány a následně využity v souladu s podmínkami stanovenými orgánem ochrany ZPF. Rozsah skrývky a způsob hospodárného využití skrytých zemin bude předmětem navazujícího řízení o odnětí půdy ze ZPF.

Kladně lze hodnotit rovněž navržený způsob hospodaření se srážkovými vodami, který předpokládá jejich retenci a vsakování v místě prostřednictvím retenční a vsakovací nádrže o objemu přibližně 381 m³, včetně navazujícího bezpečnostního zasakovacího příkopu. Navržené řešení odpovídá požadavkům § 4 odst. 6 zákona o ochraně ZPF na podporu zadržování vody v krajině.

Po posouzení předloženého záměru z hlediska zásad ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 zákona č. 334/1992 Sb. lze konstatovat, že:

1. záměr je navržen na půdách V. třídy ochrany ZPF, nikoliv na půdách I. a II. třídy ochrany,
2. lokalita je dlouhodobě antropogenně ovlivněná a není zemědělsky obhospodařována,
3. záměr navazuje na zastavěné území a respektuje zásady plošné ochrany ZPF,
4. rozsah záboru je omezen na nezbytně nutnou výměru pro realizaci záměru,
5. je zajištěna ochrana a následné využití skrývaných kulturních vrstev půdy,
6. jsou navržena opatření podporující zadržování vody v krajině,
7. v navazujícím řízení bude nutné prověřit, zda se na dotčené pozemky nevztahují historická rozhodnutí o dočasném odnětí ze ZPF a rekultivaci.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu lze se záměrem souhlasit. Souhlasné stanovisko je podmíněno vydáním souhlasu s odnětím půdy ze ZPF, splněním podmínek stanovených v navazujícím řízení podle zákona o ochraně ZPF a současně prověřením, zda na dotčených pozemcích neexistují dosud platná rozhodnutí o dočasném odnětí půdy ze ZPF, schválené plány rekultivace nebo jiné skutečnosti, které by mohly ovlivnit jejich právní režim.“

K předloženému oznámení nemá Krajský úřad další připomínky. Další posuzování záměru podle zákona není požadováno.

Krajská hygienická stanice Ústeckého kraje ve svém vyjádření ze dne 02.10.2026 s č. j.: KHSUL 48098/2026 sděluje, že předložený záměr lze doporučit ke kladnému projednání. Z hygienického hlediska není požadováno zpracování dokumentace dle zákona č. 100/2001 Sb. Oznamovatel se upozorňuje, že v dalších stupních řízení mohou být vzneseny podmínky k provedení navrženého záměru, případně k vlastnímu provozu.

Městský úřad Louny, odbor životního prostředí ve svém vyjádření ze dne 12.10.2026 s č. j.: MULNCJ 87692/2026 uvádí, že z hlediska ochrany přírody a krajiny, odpadového hospodářství, státní správy

lesů a ochrany ZPF nemá k uvedené akci připomínky a nepožaduje záměr posuzovat dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.

Z hlediska ochrany vod sděluje, že nemá připomínky a nepožaduje záměr posoudit podle zákona č. 100/2001 Sb., a dále upozorňuje žadatele: „... Srážkové vody u záměru budou řešeny v souladu s § 5 odst. 3 vodního zákona tak, aby byly co nejvíce zadrženy v místě dopadu. Odvádění srážkových vod dešťovou kanalizací je nejméně vhodný způsob nakládání s dešťovými vodami a vodoprávní úřad s takovým řešením nebude souhlasit.

Projektová dokumentace při žádosti o JES (jednotné environmentální stanovisko) bude doplněna o informaci týkající se vytápění, ze které bude patrné, jaké tepelné čerpadlo bude použito pro vytápění, v případě, že bude použito čerpadlo se zemním vrtem (čerpání geotermálního tepla nebo podzemní vody), budou doloženy povinné přílohy dle § 14 a § 17 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně hydrogeologického posouzení dle zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích v platném znění (dále jen „zákon o geologických pracích“). Bude zpracováno (pozn. KÚÚK zde pravděpodobně chybí slovní spojení Hydrogeologické posouzení) autorizovanou osobou s osvědčením v souladu se zákonem o geologických pracích. V případě, že budou použity tepelná čerpadla se zemními vrty, bude vodoprávní úřad požadovat posouzení dle zákona č. 100/2001 Sb., zákon o posuzování vlivů na životní prostředí u těchto vrtů.“

Vypořádání připomínek: V doručeném vyjádření nebyl obsažen požadavek na další posuzování záměru dle zákona č. 100/2001 Sb. Dle vyjádření zpracovatele oznámení (zástupce oznamovatele) je požadavek na zadržování srážkových vod v místě dopadu již zohledněn v předloženém oznámení záměru. Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch budou zachycovány a zasakovány v rámci řešeného území. Možnost vsakování byla ověřena hydrogeologickým posouzením, na které navazuje vodohospodářské řešení záměru. Navržena je retenční a vsakovací nádrž o objemu přibližně 381 m³ bez regulovaného odtoku. Při jejím maximálním naplnění bude bezpečnostní odtok veden do navazujícího zasakovacího příkopu. Srážkové vody ze zpevněných dopravních ploch budou před vsakováním předčištěny v odlučovači lehkých kapalin. Navržené řešení tedy nepředpokládá odvádění srážkových vod z areálu do veřejné dešťové kanalizace. Areálová dešťová kanalizace slouží pouze k jejich přivedení do retenčního a vsakovacího systému. Konkrétní typ a technické řešení tepelných čerpadel budou upřesněny v navazující projektové dokumentaci. Pokud bude zvoleno řešení se zemními vrty, budou předloženy podklady požadované vodoprávním úřadem včetně hydrogeologického posouzení.

Město Postoloprty ve svém vyjádření ze dne 07.10.2026 se zn.: MUPT/4204/2026/ORM uvádí, že nemá zásadní námitky proti samotnému umístění záměru, neboť se jedná o území na okraji města a je tvořeno převážně zpevněnou plochou využívanou v minulosti jako deponie materiálu.

Současně však město vzhledem k rozsahu záměru a jeho dopravnímu napojení považuje za nezbytné, aby byly v rámci zjišťovacího řízení a následné projektové přípravy dostatečně zohledněny následující skutečnosti:

Dopravní zatížení území a způsob napojení areálu na silnici III/2508 – ulici Masarykovu:

- Město požaduje, aby bylo jednoznačně doloženo, že navrhované dopravní napojení na silnici III/2508 je z hlediska bezpečnosti, kapacity a plynulosti provozu vyhovující. Situaci je potřeba posoudit i v kontextu širšího okolí. V oznámení je uvažováno s průměrnou výměnou pěti vozidel na jedno parkovací místo za den, tzn. při počtu 119 parkovacích míst se jedná o 1190 pohybů osobních automobilů denně v daném napojení areálu. K tomu je nutno uvažovat denní zásobování prodejen nákladními vozidly, pro které je potřeba jednoznačně stanovit pravidla (velikost, způsob vedení zásobování, zajištění parkovacího místa v případě, že budou nucena čekat na vyložení), tak aby nedocházelo ke kolizím s obyvateli a k omezení provozu na veřejné komunikaci v ulici Masarykova.

- Město požaduje, aby se v dalších stupních projektové přípravy vycházelo z aktuálních dopravních údajů představující skutečný vývoj dopravy v lokalitě.

Vypořádání připomínek: Dle vyjádření zpracovatele oznámení (zástupce oznamovatele) byla doprava vyvolaná provozem záměru zahrnuta do předloženého oznámení a do výpočtů hlukové a rozptylové studie. Pro denní dobu bylo uvažováno s 595 příjezdy osobních automobilů, tedy s 1 190 pohyby vozidel. Zásobovací doprava byla zohledněna v rozsahu maximálně 10 příjezdů středních

nákladních automobilů za den, tedy 20 pohybů vozidel, pouze v denní době. Pro stanovení stávajícího dopravního zatížení ulice Masarykova byl využit místní dopravní průzkum ze dne 23. 7. 2026, jehož výsledky byly přepočteny na roční průměrné denní intenzity dopravy. Hodnocení tedy vychází také z aktuálně zjištěného provozu na přímo dotčené komunikaci. Výsledky odborných studií neprokázaly překročení příslušných hlukových ani imisních limitů vlivem dopravy související se záměrem. Podrobné ověření bezpečnosti a kapacity napojení bude provedeno v navazující projektové přípravě s využitím aktuálních dopravních údajů a bude projednáno s příslušnými orgány a správcem komunikace. Součástí řešení bude organizace zásobování, ověření průjezdu a manipulace návrhových vozidel a zajištění prostoru pro případné čekání na vyložení uvnitř areálu, aby nedocházelo k blokování veřejné komunikace ani pěších tras. Toto ověření doplní již provedené hodnocení environmentálních vlivů dopravy.

Bezpečnost pěších a cyklistů:

- Město požaduje, aby byla v dalších stupních projektové dokumentace jednoznačně řešena bezpečná trasa pro pěší a cyklisty v místě napojení areálu na Masarykovu ulici, protože se předpokládá, že komerční areál bude využíván obyvateli Postoloprte.

Vypořádání připomínek: Dle vyjádření zpracovatele oznámení (zástupce oznamovatele) bude požadavek zohledněn v navazující projektové dokumentaci. Bude řešena návaznost pěších a cyklistických tras na okolní území, bezpečné překonání vjezdu do areálu a omezení kolizí s osobní a zásobovací dopravou. Konkrétní řešení bude koordinováno s městem a projednáno s příslušnými orgány v rámci přípravy dopravního napojení.

Hladina hluku z provozu areálu a nepřetržitý provoz mycího centra a čerpací stanice:

- Město požaduje, aby podmínkou realizace daného záměru a podkladem pro navazující projektovou přípravu bylo dodržení maximálních akustických parametrů technologických zařízení uvedených ve zpracované hlukové studii s tím, aby bylo minimalizováno případné rušivé působení nočních provozů.

Vypořádání připomínek: Dle vyjádření zpracovatele oznámení (zástupce oznamovatele) byl nepřetržitý provoz mycího centra a čerpací stanice zohledněn v hlukové studii. Nejvyšší vypočtená hladina hluku z vlastního provozu areálu u hodnocené obytné zástavby činí 34,5 dB v denní době a 19,3 dB v noční době. Podle studie jsou tedy příslušné hygienické limity dodrženy s výraznou rezervou. Maximální akustické parametry technologických zařízení uvedené v hlukové studii budou respektovány při jejich výběru i při zpracování navazující projektové dokumentace. Současně budou uplatněna navržená provozní opatření, zejména zásobování pouze v denní době a omezení zbytečného chodu motorů vozidel. Případné změny technologického řešení, které by mohly ovlivnit hlukovou situaci, budou akusticky ověřeny.

Dešťové vody a vsakování:

- Vzhledem k velké ploše zpevněných ploch město požaduje, aby v navazujících stupních projektové dokumentace bylo prověřeno, že navržený způsob vsakování je dlouhodobě funkční a že negativně neovlivní okolní pozemky a stavby. A to i v případě mimořádných srážkových situací, včetně přívalových dešťů při maximálním naplnění retenčního systému (retenční a vsakovací nádrže).

Vypořádání připomínek: Dle vyjádření zpracovatele oznámení (zástupce oznamovatele) byla možnost vsakování ověřena hydrogeologickým posouzením a vsakovací zkouškou. Na tyto podklady navazuje vodohospodářské řešení s retenčním a vsakovacím objemem přibližně 381 m³. Vypočtená doba prázdnění retenčního prostoru činí přibližně 65,4 hodiny. Pro případ maximálního naplnění systému je navržen bezpečnostní odtok do navazujícího zasakovacího příkopu. V navazující projektové dokumentaci bude podrobně dimenzován bezpečnostní příkop a ověřeno vedení vod při mimořádných srážkových situacích tak, aby nedocházelo k nepříznivému ovlivnění okolních pozemků a staveb. Pro dlouhodobou funkčnost budou stanoveny požadavky na kontrolu a údržbu retenčního a vsakovacího systému i zařízení pro předčištění srážkových vod. Požadavek města tak rozvíjí již navržené řešení hospodaření se srážkovými vodami.

Odpadní vody a kapacita veřejné kanalizace a ČOV v Postoloprtech:

- Město požaduje, aby bylo před realizací daného záměru jednoznačně předloženo vyjádření majitele či provozovatele vodohospodářské infrastruktury potvrzující dostatečnou kapacitu

kanalizační sítě a ČOV Postoloprty pro předpokládané navýšení odpadních vod (vč. posouzení odpadních vod z provozu čtyřbodového mycího centra).

- Současně město Postoloprty potřebuje zachovat dostatečnou kapacitní rezervu ČOV Postoloprty pro budoucí napojení plánované obytné zástavby na pozemcích ve vlastnictví města, které město připravuje k zasíťování a následnému využití pro bydlení.

Vypořádání připomínek: Dle vyjádření zpracovatele oznámení (zástupce oznamovatele) oznámení obsahuje předběžnou bilanci splaškových a technologických odpadních vod. Celková předpokládaná produkce činí přibližně 23,42 m³/den, z toho přibližně 12 m³/den připadá na mycí centrum. Odpadní vody z mycího centra budou před vypouštěním upraveny tak, aby splňovaly podmínky provozovatele kanalizace a kanalizačního řádu. Srážkové vody budou řešeny samostatně vsakem v areálu a nebudou zatěžovat ČOV. V navazující projektové přípravě bude bilance upřesněna podle konečného řešení jednotlivých provozů. Před realizací bude doloženo vyjádření vlastníka či provozovatele infrastruktury k množství a kvalitě odváděných vod a k dostatečné hydraulické a látkové kapacitě kanalizace a ČOV. Při tomto ověření bude s městem a provozovatelem koordinován také požadavek na zachování rezervy pro plánovanou obytnou zástavbu. Předběžně uvedená možnost napojení nenahrazuje potvrzení kapacity pro konkrétní konečné řešení záměru; jeho realizace bude podmíněna zajištěním vyhovujícího způsobu odvádění a čištění odpadních vod.

Výsadba a zeleň:

- Město požaduje, aby navrhovaná zeleň v rámci daného záměru (podél ulice Masarykova a směrem k obytné zástavbě) byla zachována či vhodně doplněna a aby fungovala jako kvalitní architektonický prvek, a hlavně aby plnila funkci izolační výsadby.

Vypořádání připomínek: Dle vyjádření zpracovatele oznámení (zástupce oznamovatele) bude zeleň podle předložené plošné bilance tvořit přibližně 7 642 m², tedy přibližně 42 % řešeného území. V navazující projektové dokumentaci budou sadové úpravy podrobně rozpracovány s důrazem na zachování a vhodné doplnění zeleně podél Masarykovy ulice a směrem k obytné zástavbě. Výsadby budou navrženy s ohledem na místní podmínky, prostorové možnosti, pohledové oddělení areálu a bezpečnost dopravního napojení. Součástí řešení bude také následná péče o zeleň. Splnění hygienických limitů hluku je doloženo hlukovou studií; není podmíněno předpokládaným protihlukovým účinkem výsadby.

Město Postoloprty nemá zásadní námitky proti realizaci záměru „Retail park Postoloprty“, současně však požaduje, aby výše uvedené otázky byly zohledněny v tomto zjišťovacím řízení a zejména v navazující projektové přípravě.

Vypořádání připomínek: V doručeném vyjádření nebyl obsažen požadavek na další posuzování záměru dle zákona č. 100/2001 Sb. Město nemá zásadní námitky proti umístění ani realizaci záměru. Dle vyjádření zpracovatele oznámení (zástupce oznamovatele) budou jeho požadavky přijaty jako podněty pro dopracování a koordinaci navazující projektové přípravy. Část požadavků je již zohledněna v oznámení a odborných studiích, zbývající podrobnosti budou ověřeny a doloženy před realizací záměru.

K vyjádření Městského úřadu Louny, odboru životního prostředí a Města Postoloprty si příslušný úřad zajistil komentář zástupce oznamovatele. Příslušný úřad se s komentářem zástupce oznamovatele ztotožňuje a považuje předložené oznámení včetně přílohových studií za dostatečný podklad pro vyloučení možných významných negativních vlivů záměru na životní prostředí a veřejné zdraví.

POUČENÍ

Proti tomuto rozhodnutí mohou podat do 15 dnů ode dne jeho doručení oznamovatel, dotčené územní samosprávné celky a dotčená veřejnost uvedená v § 3 písm. i) bodě 2 zákona odvolání k Ministerstvu životního prostředí, a to podáním učiněným u Krajského úřadu Ústeckého kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, Velká Hradební 3118/48, 400 01 Ústí nad Labem. Prvním dnem lhůty je následující den po dni doručení. Dnem doručení je patnáctý den po dni vyvěšení tohoto

rozhodnutí na úřední desce Ústeckého kraje. Splnění podmínek podle § 3 písm. i) bodu 2 zákona doloží dotčená veřejnost v odvolání. Odvolání se podává v počtu 3 stejnopisů. Nepodá-li odvolatel potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je na jeho náklady Krajský úřad Ústeckého kraje.

Podané odvolání má v souladu s ustanovením § 85 odst. 1 správního řádu odkladný účinek. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podpisující:	Ing. Irena Jeřábková
Organizace:	Ústecký kraj
Sériové č. cert.:	55471472412469016971
Vydavatel cert.:	I.CA EU Qualified CA2/RSA 06/2022
Datum a čas:	21.10.2026 11:57:42
Důvod:	
Místo:	

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

Rozdělovník: č.j.: KUUK/188044/2026

Oznamovatel:

1) UNO Invest s.r.o., Nad Královskou oborou 147/25, 170 00 Praha 7 - Bubeneč, kterou na základě plné moci zastupuje Ing. Martin Vejr, Křešinská 412, 262 23 Jince.

Dotčené územní samosprávné celky:

- 2) Ústecký kraj, Velká Hradební 3118/48, 400 02 Ústí nad Labem
- 3) Město Postoloprty, Mírové náměstí 318, 439 42 Postoloprty

Dotčené správní orgány:

- 4) Městský úřad Louny, odbor životního prostředí, Mírové náměstí 35, 440 01 Louny
- 5) KHS se sídlem v Ústí nad Labem, ÚP Louny, Poděbradova 749, 440 38 Louny
- 6) Krajský úřad Ústeckého kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (zde)

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

Vyvěšeno na úřední desce a zveřejněno způsobem umožňujícím dálkový přístup

dne:

Sejmuto dne: