



KRAJSKÝ ÚŘAD KRAJE VYSOČINA  
Odbor životního prostředí a zemědělství  
Ke Skalce 5907/47, 586 01 Jihlava, Česká republika  
tel.: 564 602 502, e-mail: posta@kr-vysocina.cz

Číslo jednací: KUJI 103666/2024  
Sp. zn.: OZPZ 1909/2024  
Vyřizuje/telefon: Michal Fryš/564602504

## Rozhodnutí

### DORUČOVANÉ VEŘEJNOU VYHLÁŠKOU

### ZÁVĚR ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ

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

#### Identifikační údaje

#### Název záměru a jeho zařazení podle přílohy č. 1:

Komerční a obytné území Kamenice nad Lipou

Bod 110, kategorie II Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu - 6 tis. m<sup>2</sup>

#### Kapacita (rozsah) záměru:

Stavba I. Prodejna

I – SO.01 Maloobchodní prodejna

- Zastavěná plocha 2 380 m<sup>2</sup>

- Obestavěný prostor 17 850 m<sup>3</sup>

I – SO.02 Doplňkové stavební objekty

- Přístřešek na vozíky 86 m<sup>2</sup>

- Kontejnerové stání (zpevněná plocha pro kontejnery) 82 m<sup>2</sup>

- Reklamní pylon 86 m<sup>2</sup>

I – SO.03 Terénní úpravy

- Sadové a čisté terénní úpravy 975 m<sup>2</sup>

I – SO.04 Opěrné zdi

- Opěrné zdi cca 100 m

I – IO.01 Areálová komunikace

- Zastavěná plocha areálovou komunikací 2 055 m<sup>2</sup>

- Zastavěná plocha parkoviště prodejna 1 550 m<sup>2</sup> (105 parkovacích stání).

- Zastavěná plocha areálovým chodníkem 920 m<sup>2</sup>

#### Stavba II. Nájemní obchodní jednotky

##### II – SO.01 Nájemní obchodní jednotky

- Zastavěná plocha 1 728 m<sup>2</sup>
- Obestavěný prostor 10 714 m<sup>3</sup>

##### II – SO.02 Doplnkové stavební objekty

- Kontejnerové stání (zpevněná plocha pro kontejnery) 60 m<sup>2</sup>

##### II – SO.03 Terénní úpravy

- Sadové a čisté terénní úpravy 1 185 m<sup>2</sup>

##### II – SO.04 Opěrné zdi

- Opěrné zdi cca 20 m

##### II – IO.01 Areálová komunikace

- Zastavěná plocha areálovou komunikací 1 350 m<sup>2</sup>
- Zastavěná plocha parkoviště nájemní jednotky 670 m<sup>2</sup> (47 parkovacích stání)
- Zastavěná plocha areálovým chodníkem 430 m<sup>2</sup>

#### Stavba III. Bytový dům č. 1

##### III – SO.01 Bytový dům č. 1

- Zastavěná plocha 315 m<sup>2</sup>
- Obestavěný prostor 4 410 m<sup>3</sup>
- Počet funkčních jednotek 16 bytových jednotek velikosti 1+kk až 3+kk
- Předpokládaný počet osob v objektu 48

##### III – SO.02 Terénní úpravy

- Sadové a čisté terénní úpravy 852 m<sup>2</sup>

#### Stavba IV. Bytový dům č. 2

##### IV – SO.01 Bytový dům č. 2

- Zastavěná plocha 315 m<sup>2</sup>
- Obestavěný prostor 4 410 m<sup>3</sup>
- Počet funkčních jednotek 16 bytových jednotek velikosti 1+kk až 3+kk
- Předpokládaný počet osob v objektu 48

##### IV – SO.02 Terénní úpravy

- Sadové a čisté terénní úpravy 280 m<sup>2</sup>

#### Stavba V. Bytový dům č. 3

##### V – SO.01 Bytový dům č. 3

- Zastavěná plocha 315 m<sup>2</sup>
- Obestavěný prostor 4 410 m<sup>3</sup>
- Počet funkčních jednotek 16 bytových jednotek velikosti 1+kk až 3+kk

- Předpokládaný počet osob v objektu 48

V – SO.02 Terénní úpravy

- Sadové a čisté terénní úpravy 325 m<sup>2</sup>

Stavba VI. Základní technická vybavenost

VI – SO.101 Místní komunikace

- MK v ose A délka 428,1 m; 2 568,6 m<sup>2</sup>

- MK v ose B délka 64 m; 384 m<sup>2</sup>

- MK v ose C délka 38 m; 133 m<sup>2</sup>

VI – SO.102 Parkovací plochy

- Celkový počet parkovacích stání 250, z toho 15 pro ZTP (3 503 m<sup>2</sup> v rámci celého záměru – staveb I až VI)

- z toho: 51 stání pro 3 bytové domy (stavba VI, 663 m<sup>2</sup>)

47 stání pro NOJ (stavba II, 670 m<sup>2</sup>)

105 stání pro prodejnu (stavba I, 1 550 m<sup>2</sup>)

47 stání podél MK (stavba VI, 620 m<sup>2</sup>, pro veřejnost)

- Zastavěná plocha parkovacích stání 1 283 m<sup>2</sup>

- Pojezdové plochy veřejných parkovišť mezi bytovými domy 230 m<sup>2</sup>

- 2x kontejnerové stání 25 m<sup>2</sup> každé

VI – SO.103 Chodník pro pěší

- Zastavěná plocha 936 m<sup>2</sup>

VI – SO.402 Veřejné osvětlení

- Počet stožárových svítidel 29

VI – SO.801 Sadové úpravy

- Zatravněná plocha 2 100 m<sup>2</sup>

**Umístění záměru:** Kraj: Vysočina  
Obec: Kamenice nad Lipou  
K. Ú: Kamenice nad Lipou

**Oznamovatel – účastník řízení podle § 27 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále též „správní řád“):**

ATACAMA Invest s.r.o., IČO 095 18 592, Záběhlická 180/59, 106 00 Praha na základě plné moci zastoupený Ing. Ivou Vrátnou, Skalka 32, 261 01 Příbram

**Předpokládaný termín zahájení realizace záměru a jeho dokončení**

Zahájení        březen 2025  
Dokončení      prosinec 2030

**Zpracovatel oznámení:**

Ing. Iva Vrátná, Skalka 32, 261 01 Příbram (držitel platné autorizace dle § 19 zákona o EIA).

## **Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:**

Záměrem je stavba maloobchodní prodejny, objektu nájemních obchodních jednotek a tři objekty bytových domů. Hlavní přístup do zájmového území bude zajištěn pomocí nové místní komunikace, která bude propojovat stávající komunikaci u objektu PENNY marketu s komunikací v ulici Jírova, a to v její části u stávající teplárny. Navržená místní komunikace je poté doplněna přístupovými komunikacemi k jednotlivým areálům náležejícím k příslušným stavebním objektům. Do uličního prostoru jsou dále umístěny komunikace pěší, kolmá parkovací stání a plochy zeleně se vzrostlou zelení. Z hlediska synergického a kumulativního posouzení přichází do úvahy kumulace z hlediska hluku a dopravy. Interakce hlukových emisí z provozu záměru a z vyvolané dopravy se stávajícími zdroji hluku v lokalitě je uvažována v hlukové studii (příloha oznámení).

## **Stručný popis technického a technologického řešení záměru:**

### **Stavba I. - Prodejna**

Maloobchodní prodejna je navržena jako přízemní samostatně stojící objekt o celkových rozměrech cca 33,2 m x 75,0 m. Výška objektu (úroveň atik) je max. 7,50 m. Nosnou konstrukci tvoří železobetonový prefabrikovaný dvoulodní skelet tvořený jednou hlavní lodí (zastřešení prodejního prostoru) doplněnou menší přisazenou lodí pro prostor zázemí. V prostoru ploché střechy jsou umístěny technické zařízení budovy (VZT jednotky, jednotky chlazení, popřípadě tepelné čerpadla – max. výška 1,5 m).

Vlastní objekt maloobchodní prodejny je tvořen převážně vlastní prodejní plochou. Jedná se o nedělený halový prostor, do kterého jsou umístěny jednotlivé prodejní regály s uličkami. Prostor je přístupný z exteriéru z plochy parkoviště pro zákazníky, kde je zároveň umístěno stání pro nákupní košíky. Součástí prostoru prodejní plochy je také prostor pokladen a prostor pro dopékání a prodej pečiva. Jedná se pouze o dopékání zmrazených polotovarů. V objektu nebude probíhat výroba a pečení čerstvého pečiva. Vlastní prodejní plocha je doplněna přílehlými prostory skladu a zázemí. Ve skladech bude uskladňováno zboží, které je zde připraveno pro návoz do prodejní plochy a pro doplnění prodejní regálů a vitrín. Ve skladech bude mrazicí box pro uskladnění mražených potravin a chladicí boxy pro uskladnění chlazených potravin. Součástí skladů bude též sklad na vratné lahve včetně systému pro výkup lahví. Uvnitř skladu bude umístěno zařízení na lisování odpadů. Sklady budou s prodejní plochou propojeny jedněmi vraty s rychloběžným pohonem. Prostor skladů nebude přístupný pro zákazníky prodejny, ale pouze pro zaměstnance. Na severní straně objektu prodejny je navržena zásobovací rampa. Zázemí prodejny bude obsahovat šatny pro zaměstnance odděleně pro muže a ženy, denní místnost a sociální zařízení taktéž odděleně pro muže a ženy. Dále budou v zázemí umístěny prostory pro vedení prodejny (kancelář vedoucího) a nezbytné technické prostory (server, ústředna EPS, trezor apod.). Zázemí prodejny bude přístupné jak z prodejny, tak přímo z exteriéru. Tento vstup bude sloužit pro vstup zaměstnanců do objektu a zároveň jako únikový východ z objektu (z prostoru zázemí). Prodejna bude v potřebných místech (sklad i prodejní plocha) doplněna únikovými východy pro zajištění bezpečného úniku osob v případě požáru. S prodejnou souvisí doplňkové objekty (přístřešek pro nákupní vozíky umístěný na parkovišti, stání a přístřešky na odpady, reklamní pylon). V objektu maloobchodní prodejny se předpokládá zaměstnání celkem 18 osob ve vícesměnném provozu. Provoz prodejny bude v čase od 7:00 do 20:00, a to v pracovním týdnu, o víkendech a státních svátcích.

### **Stavba II. - Nájemní jednotky**

Objekt nájemních obchodních jednotek (NOJ) je navržen jako přízemní samostatně stojící objekt o celkových rozměrech cca 29,3 m x 59,5 m. Výška objektu (úroveň atik) je max. 6,5 m. Nosnou konstrukci tvoří železobetonový prefabrikovaný příčný vícelodní skelet. Střecha objektu je plochá s atikou po celém obvodu. V prostoru střechy jsou umístěny technické zařízení budovy (VZT jednotky, jednotky chlazení, popřípadě tepelná čerpadla – max. výška 1,5 m). Největší část

objektu tvoří vlastní prodejní prostory, které jsou doplněny o prostory skladů a zázemí pro zaměstnance. Předpokládá se s umístěním max. 4 nájemních jednotek. Jednotlivé jednotky mohou být stavebně a dispozičně upravovány dle požadavků konkrétního nájemníka. Zásobování objektu bude prováděno z hlavní plochy určené pro přístup zákazníků do jednotlivých jednotek, tzn. ze západní fasády. Doplnkovými objekty jsou stání a přístřešky na odpady (zpevněná plocha určená pro umístění kontejnerů pro směsné i tříděné odpady vznikající při provozu objektu). V nájemních jednotkách bude celkem 12 zaměstnanců v několika směnách, tj. 3 zaměstnanci v každé z nájemních jednotek.

### Stavba III., IV., V. - Bytový dům 1, 2, 3

Objekty bytových domů č. 1-3 jsou navrhovány v totožném provedení. Jedná se o nepodsklepené domy se 3 nadzemními podlažními a s obytným podkrovím. Navrhované objekty mají celkové rozměry 12,9 x 24,4m a celková výška objektu ve hřebeni je 14,55 m. V objektu budou umístěny jednotlivé bytové jednotky, a to 5 bytových jednotek ve 2.NP a 3.NP, 3 bytové jednotky v podkroví a 3 bytové jednotky v 1.NP. V přízemí objektu bude zároveň umístěno veškeré technické zázemí objektu, a to technická místnost, sklepní kóje, kočárkárna a úklidová místnost. Zdrojem tepla pro vytápění objektu i pro ohřev teplé užitkové vody budou výměníky umístěné v technické místnosti. Teplo do těchto výměníků bude dodáváno z teplovodních rozvodů z přílehlé centrální kotelny (centrální zásobování teplem).

### Terénní úpravy

V rámci hrubých terénních úprav bude provedena příprava území v podobě skrývky humózní vrstvy na stávajících plochách v mocnosti max. 0,3 m (dle inženýrsko-geologického průzkumu). Sadové úpravy na veřejných i areálových plochách budou spočívat v zatravnění nezpevněných ploch a v podobě vytvoření nové výsadby zeleně.

### Opěrné zdi

Vzhledem k výškovým rozdílům v některých částech areálu byly pro vyrovnání těchto rozdílů navrženy železobetonové opěrné zdi. Jedná se o prostor u kontejnerového stání a prostor mezi parkovištěm a sjezdem.

Z hlediska § 4 odst. 1 písm. c) zákona o EIA se jedná o záměr uvedený v příloze č. 1, bodě 110, kategorii II zákona o EIA (Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu – limit 6 tis. m<sup>2</sup>).

V souladu s § 7 zákona o EIA bylo provedeno zjišťovací řízení, jehož cílem bylo zjištění, zda záměr může mít významný vliv na životní prostředí a zda bude posuzován podle zákona o EIA. Příslušným úřadem k zajištění zjišťovacího řízení byl dle § 22 písm. a) zákona o EIA Krajský úřad Kraje Vysočina (dále též „příslušný úřad“), který na základě informací uvedených v oznámení záměru, vyjádřeních k oznámení a kritérií uvedených v příloze č. 2 k zákonu o EIA rozhoduje dle § 7 odst. 6 zákona o EIA, že záměr

**„Komerční a obytné území Kamenice nad Lipou“  
nemá významný vliv na životní prostředí a nebude posuzován podle zákona o EIA**

## Odůvodnění

### **1. Odůvodnění vydání rozhodnutí a úvahy, kterými se příslušný úřad řídil při hodnocení kritérií uvedených v příloze č. 2 k zákonu o EIA**

Vlivy na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví nebudou významné s ohledem na charakter záměru a jeho lokalizaci v území. Vlivy na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví nebyly v oznámení záměru vyhodnoceny jako negativní, které by nadměrně, tj. nad rámec platných limitů, ovlivňovaly okolí záměru. Na základě oznámení a vyjádření k oznámení lze konstatovat, že intenzita zásahů do složek životního prostředí nebude významná. Zpracovatelem oznámení jsou charakterizována opatření k vyloučení, snížení významných nepříznivých vlivů na životní prostředí z hlediska ochrany před hlukem, ochrany vod, ovzduší půdy, fauny a flóry. V této souvislosti bude třeba do projektové dokumentace pro povolení záměru zpracovat požadavky uplatněné orgánem ochrany přírody na ochranná preventivní opatření dle biologického průzkumu s uvedením konkrétní lokace (rušivé stavební aktivity provádět mimo hnízdní období, tj., mimo od 15.3 do - 31.7. zajistit biologický stavební dozor, umístit koroptví pás, tj. pás zeleně s nesečeným travnatým porostem a řídkým porostem keřů na kterém se koroptev polní bude moci krmit s vyvedenými mláďaty). Příslušný úřad v části III. tohoto závěru zjišťovacího řízení provedl charakteristiku předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí a následně v bodě 5 i vypořádal připomínky v obdržených vyjádřeních. Příslušný úřad se tak zabýval vlivy na zájmy chráněné zákonem o EIA a dospěl k názoru, že projev a rozsah působení těchto vlivů na okolí záměru nebude nadměrný, tj. nebude nad rámec platných limitů. Intenzitu zásahů do složek životního prostředí neshledal jako významnou. Příslušný úřad tudíž dospěl k názoru, že vlivy záměru jsou v oznámení jednoznačně určeny a není tedy třeba je v dalším procesu posuzování vlivů na životní prostředí upřesňovat.

## **I. Charakteristika záměru**

Záměrem je novostavba prodejny s potravinami, objektu nájemních jednotek, 3 bytových domů, a s tím souvisejících nezbytných ploch, resp. sítí dopravní a technické infrastruktury. Pro přímou dopravní obsluhu plánovaných objektů jsou navrženy 3 nové místní obslužné komunikace. Komunikace v ose „A“ bude vedena po obvodu stávajícího zastavěného území města od severu na jihovýchod a vytvoří hlavní dopravní koridor řešeného území. Na severu bude komunikace v ose „A“ napojena na stávající, v současnosti slepou, příjezdovou místní komunikaci (MK) k prodejně PENNY širokou 6,0 m. Tato příjezdová MK, která bude nově prodloužena, je dopravně připojena z hlavní silnice v ul. Tábořská. Na jihozápadě bude nová MK v ose „A“ napojena v nové stykové křižovatce na stávající MK v ul. Jírova. Šířka této stávající MK je 6,0 m. Pro příjezd ke sjezdům jednotlivých prodejních areálů (maloobchodní prodejna a nájemní obchodní jednotky) jsou navrženy dvě MK s označením osa „B“ a „C“. Obě MK jsou orientovány z východu na západ s napojením na východě na novou MK v ose „A“. Obě MK jsou slepé, ukončené sjezdy do jednotlivých areálů. Šířka navržené MK v ose „B“ je 6,0 m a v ose „C“ 3,5 m. V rámci nájemních jednotek a prodejny je uvažováno s frekvencí dopravy 5 automobilů na 1 parkovací místo. Při celkovém počtu 152 stání je to 1520 pojezdů za den, a to pouze v denní době. Zásobování prodejny potravin bude realizováno max. 5 středními nákladními vozidly za den, a to pouze v době denní (většinou mezi 6:00 – 8:00 hod.). Zásobování ostatních prodejen (nájemní jednotky) bude realizováno max. 5 středními nákladními vozidly za den, a to pouze v době denní. Automobily budou přijíždět k zásobovacím dvorům. Na kolmých stáních podél MK je uvažováno s frekvencí dopravy 2 automobily na 1 parkovací místo. Při celkovém počtu 47 stání je to 188 pojezdů za den, z toho 15 % v noční době (28 pojezdů v noci a 160 pojezdů ve dne). V rámci bytových domů je uvažováno s frekvencí dopravy 1 automobil na 1 parkovací místo. Při celkovém počtu 51 stání je to 102 pojezdů za den, z toho 15 % v noční době (15 pojezdů v noci a 87 pojezdů ve dne). Hlavními zdroji emisí látek znečišťujících ovzduší, které souvisí s řešeným záměrem, včetně zpevněných ploch a připojení na stávající technickou a dopravní infrastrukturu, bude vyvolaná osobní i nákladní automobilová doprava. Vytápění objektů v areálu bude řešeno tepelnými čerpadly a centrálním vytápěním. V rámci řešeného území je navržena oddílná kanalizační soustava (dešťová kanalizace, splašková kanalizace), která bude ke konci svedena do jednoho potrubí a v blízkosti nového komunikačního napojení v ul. Jírova bude zaústěna do

stávající kanalizační stoky. Dešťové vody z areálu prodejny, nájemních jednotek i bytových domů budou sváděny do jednoho nebo více vsakovacích podzemních objektů, kde budou likvidovány vsakem do horninového podloží v rámci areálu. Při realizaci stavby prodejny bude proveden vsakovací objekt o vsakovací ploše min. 395,0 m<sup>2</sup> a retenčním objemu min. 123,0 m<sup>3</sup>, při realizaci stavby nájemních jednotek bude proveden vsakovací objekt o vsakovací ploše min. 270,0 m<sup>2</sup> a retenčním objemu cca 84,0 m<sup>3</sup>. Bezpečnostní přepad ze vsaků bude napojen do veřejné kanalizační soustavy města. Dešťové vody z parkovacích ploch budou odváděny do vsakovacích objektů přes odlučovač ropných látek. Před spojením kanalizací bude na stoce dešťové kanalizace, v ploše kolmého parkovacího stání, proveden podzemní retenční objekt o objemu min. 15,8 m<sup>3</sup>, který zreguluje množství dešťových vod vypouštěných z řešené lokality do kanalizační sítě. Během výstavbě a provozu vzniklé odpady budou zařazovány podle druhů a kategorií v souladu s vyhláškou č. 8/2021 Sb., o Katalogu odpadů a posuzování vlastností odpadů. Při výstavbě budou vznikat odpady např. zemina a kamení, směsné stavební a demoliční odpady, beton, cihly, železo, ocel apod. Z provozu maloobchodní prodejny se předpokládá vznik cca 150 tun odpadů ročně, z provozu nájemních obchodních jednotek se předpokládá vznik max. 30 tun odpadů ročně převážně charakteru O (odpadní plasty - PE fólie, dřevo, obalový papír a lepenka). Bude zajištěno třídění a ukládání odpadu v souladu s platnými předpisy. Odpady charakteru N (převážně v podobě použitých zářivek) budou ukládány odděleně v uzavřených nádobách na odděleném místě. Zbytky potravin z prodejny budou skladovány v plastových pytlích, které budou spolu s vratnými a nevratnými odpady získanými odděleným sběrem sváženy vlastní službou investora do centrálního skladu, odkud je likvidace zajištěna k tomu oprávněnou firmou. Z provozu bytových domů bude vznikat běžný směsný komunální i tříděný odpad. V prostoru u navrhovaných bytových domů budou umístěna kontejnerová stání umožňující třídění jednotlivých odpadů i jejich odvoz smluvní organizací města Kamenice nad Lipou. Záměr není zdrojem významných rizik pro životní prostředí a veřejné zdraví. Mimořádná událost by mohla nastat v případě havárie (únik závadných látek při výstavbě, požár). Opatření k prevenci před kontaminací vod, půdy látkami používanými k pohonu strojních mechanismů, nákladních vozidel spočívají v zabezpečení a kontrole. (uplatňována budou opatření jako zachytné vany pod odstavenými mechanismy, v případě úniku závadných látek bude odtěžena kontaminována zemina a zabráněno rozšiřování znečištění do vodního prostředí např. použitím sorbentu). Při provozu nebudou v navrhovaném areálu ani v jeho okolí umístěny žádné nebezpečné chemické látky nebo přípravky uvedené v přílohách zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií.

## II. Umístění záměru

Záměr je situován do ploch zemědělsky obdělávaných pozemků mezi silniční obchvat města (silnicí I. třídy č. 34) na západě, na severní a východní okraj stavby navazuje hranice stávajícího zastavěného území města se stávající zástavbou bytových a rodinných domů. Na severu řešené území sousedí s prodejnou potravin (PENNY). Na jihu ke stavbě přiléhá volná krajina resp. polnosti zemědělsky obdělávané. Západním směrem je pak v blízkosti stavby veden silniční obchvat města Kamenice nad Lipou. Stavebně dotčené parcely 2836/4, 2836/28, 2836/31, 2832/24, 2826/8, 1090/1, 2836/67, 2832/207, 2832/217, 2832/210, 2832/206, 2832/201, 2832/235, 2836/1, 2832/211, 2832/214, 2832/216, 2832/215, 2832/218, 2832/219, 2832/202, 2841/2, 2826/5, 2836/10, 2836/5.

Dle údajů Českého statistického úřadu má Město Kamenice nad Lipou katastrální výměru 3154 ha, počet obyvatel 3 720. Po provedeném přepočtu na plochu 1 km<sup>2</sup> byla zjištěna hustota zalidnění 118 obyvatel/km<sup>2</sup>. Dle údajů Českého statistického úřadu je tato hustota nad průměrnou hustotou zalidnění v ČR, která je 133 obyvatel/km<sup>2</sup>. Nejedná se tedy o území hustě zalidněné.

Významný vliv záměru na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti byl ve smyslu § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění, vyloučen stanoviskem Krajského úřadu Kraje Vysočina vydaným dne 30. 11. 2023 č.j. KUJl 103731/2024.

Vzhledem k charakteru záměru a jeho lokalizaci lze vyloučit potenciálně významné vlivy přesahující státní hranice.

### **III. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí včetně úvah pro hodnocení zásad dle přílohy č. 2 k zákonu o EIA**

#### Vlivy na obyvatelstvo včetně sociálně ekonomických vlivů

V rámci oznámení záměru „Komerční a obytné území Kamenice nad Lipou“ byla zpracována hluková studie (Ing. Martin Vejr, září 2024). Na základě provedených výpočtů lze konstatovat, že hluk emitovaný provozem záměru nepřekročí hygienické limity ve smyslu Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Vlastní provoz navrhované stavby bude mít zanedbatelný příspěvek k imisním koncentracím NO<sub>2</sub> a PM<sub>10</sub> a neznamená negativní ovlivnění území nad únosnou mez. Během provozu budou emise do ovzduší produkovány zejména automobilovou dopravou spojenou s využitím areálu. V objektech nebudou umístěny zdroje znečišťování ovzduší sloužící k vytápění. Celkově záměr nezpůsobí nárůst stávající imisní zátěže území. Zvýšené emise škodlivin vzniknou při realizaci záměru, a to především v důsledku vyšší prašnosti a dopravy a pohybu stavebních mechanismů. Jedná se o zvýšení přechodné, omezené dobou výstavby, která bude maximálně zkrácena vhodnou organizací celé stavby. Vlivy nebudou významné.

#### Vlivy na ovzduší a klima

Navrhované objekty budou vytápěny dvěma způsoby. Maloobchodní prodejna a objekt nájemních obchodních jednotek budou vytápěny pomocí tepelných čerpadel. V případě maloobchodní prodejny bude významná část tepla na vytápění získána z odpadního tepla z chladicích jednotek pro technologické chlazení všech chladicích a mrazicích boxů a vitrín. Bytové domy budou zásobovány teplem z centrální kotelny města pomocí teplovodního potrubí. Samostatná větev teplovodního potrubí bude využita též pro ohřev TUV. Zdrojem emisí při provozu posuzovaného záměru bude pouze související osobní a nákladní automobilová doprava. Vlastní příspěvky zdrojů znečišťování ovzduší z dopravy související s posuzovaným záměrem jsou malé a nezpůsobí překračování imisních limitů pro maximální hodinové a průměrné roční koncentrace NO<sub>2</sub>, průměrné roční koncentrace a nejvyšší denní koncentrace částic PM<sub>10</sub> a částic PM<sub>2,5</sub>, benzen a benzo[a]pyren. Imisní příspěvek znečišťujících látek bude kompenzován výsadbou vhodných dřevin v plochách zeleně v řešeném areálu. Vlivy na ovzduší a klima nebudou významné.

#### Vlivy na hlukovou situaci a event. další fyzikální a biologické charakteristiky

Zveřejněnou přílohou oznámení byla hluková studie, kterou v září 2024 zpracoval Ing. Martin Vejr, řešící působení emisí ze stacionárních a liniových zdrojů hluku generovaných záměrem na chráněnou zástavbu města Kamenice nad Lipou.

Stacionární zdroje hluku budou představovat zdroje zajišťující vytápění, chlazení, větrání objektů a dopravy vyvolaná zásobováním prodejny, nájemních obchodních jednotek a pohybem vozidel na parkovištích (celkem navrženo 250 stání). Liniové zdroje hluku bude představovat se automobilová doprava generovaná záměrem mimo plochy pro zásobování, mimo plochy parkovišť.



Zpracovatelem hlukové studie byly vybrány referenční body (RB), které představují obytnou zástavbu nejvíce negativně ovlivněnou hlukem z výstavby a provozu záměru. Jedná se o (RB 1 – jižní fasáda rodinného řadového domu č.p. 610, ul. Jírova, RB 2 – jižní fasáda rodinného řadového domu č.p. 615, ul. Jírova, RB 3 – jižní fasáda rodinného řadového domu č.p. 620, ul. Jírova, RB 4 – západní fasáda bytového domu č.p. 816, ul. Jírova, RB 5 – západní fasáda objektu k bydlení č.p. 724, ul. Jírova, RB 6 – západní fasáda objektu k bydlení č.p. 722, ul. Jírova, RB 7 – jihozápadní fasáda objektu k bydlení č.p. 720, ul. Jírova, RB 8 – západní fasáda bytového domu č. 1 realizovaného v rámci záměru, RB 9 – severní fasáda bytového domu č. 1 realizovaného v rámci záměru, RB 10 – severní fasáda bytového domu č. 2 realizovaného v rámci záměru)

Dle výpočtů hlukové studie nebude v době provádění stavby záměru v chráněném venkovním prostoru okolních hlukově chráněných staveb překročen stanovený hygienický limit 65 dB pro dobu od 7.00 do 21.00 hod. Při výstavbě byly nejvyšší hodnoty vypočteny u objektu k bydlení č.p. 722, ul. Jírova (západní fasáda), a to 61,7 dB.

Z výpočtů uvedených v hlukové studii je patrné, že u chráněné zástavby hluk z provozovaných stacionárních zdrojů posuzovaného záměru nepřekročí hygienický limit v ekvivalentní hladině akustického tlaku A pro denní dobu hodnocenou pro nejhlučnějších 8 hodin jdoucích po sobě ( $LA_{eq,8h} = 50$  dB) a pro noční dobu hodnocenou pro nejhlučnější hodinu ( $LA_{eq,1h} = 40$  dB) ve smyslu Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Nejvyšší hodnoty hluku pro denní dobu z provozovaných stacionárních zdrojů byly vypočteny u západní fasády budoucího bytového domu č. 1, a to 45,6 dB (nejvyšší hodnoty hluku pro denní dobu z provozovaných stacionárních zdrojů u stávající chráněné zástavby byly vypočteny u západní fasády bytového domu č.p. 816, ul. Jírova, a to 40,7 dB). Nejvyšší hodnoty hluku pro noční dobu z provozovaných stacionárních zdrojů byly vypočteny u západní fasády objektu k bydlení č.p. 722, ul. Jírova, a to 37,1 dB.

Z hlediska hluku z liniových zdrojů (automobilové dopravy) je zájmová lokalita dominantně ovlivněna hlukem z provozu na silnici č. I/34, která zde existovala před rokem 2000 a tudíž jí náleží hygienický limit 68 dB v denní době (6:00 – 22:00) a 58 dB v noční době (22:00 – 6:00). Provoz na místních komunikacích v okolí záměru (ul. Jírova, Táborská, Na Besídce) je z hlediska hluku méně významný. Dle provedených výpočtů lze konstatovat, že hluk z automobilové dopravy nepřekročí u chráněné zástavby limitní hodnoty 68 dB pro denní dobu a 58 dB pro noční dobu. Nejvyšší hodnoty hluku pro denní dobu z automobilové dopravy byly vypočteny u západní fasády budoucího bytového domu č. 1, a to 52,8 dB (nejvyšší hodnoty hluku pro denní dobu z automobilové dopravy u stávající chráněné zástavby byly vypočteny u jižní fasády rodinného řadového domu č.p. 620, ul. Jírova, a to 51,7 dB). Nejvyšší hodnoty hluku pro noční dobu z automobilové dopravy byly vypočteny u západní fasády budoucího bytového domu č. 1, a to 46,5 dB (nejvyšší hodnoty hluku pro noční dobu z automobilové dopravy u stávající chráněné zástavby byly vypočteny u západní fasády objektu k bydlení č.p. 724, ul. Jírova, a to 44,4 dB).

Realizací projektovaného záměru tak nedojde ve zvolených referenčních bodech ani v celkové mapované oblasti v denní ani noční době k takovému navýšení hladin hluku, aby byly překročeny hygienické limity. Vlivy na hlukovou situaci nebudou významné.

V rámci realizace uvedeného záměru nebudou provozovány žádné trvalé zdroje ionizujícího záření. Objekty budou navrženy tak aby splňovaly požadavky vyplývající z umístění v oblasti se středním radonovým indexem, tj. návrh dostatečné protiradonové izolace s utěsněním všech prostupů touto izolací, příp. s návrhem odvětrávaného podlaží.

### Vlivy na povrchové a podzemní vody

V rámci jednotlivých areálů prodejny, nájemních bytových jednotek a bytových domů je navrženo 100% vsakování dešťových vod do podloží. Veřejné parkovací plochy budou provedeny ze vsakovacích zatravněvacích dlažeb. Dešťové vody z parkovacích ploch budou odváděny do vsakovacích objektů přes odlučovač ropných látek. Výstavbou se odtokové poměry v území změní minimálně. Z celkových odvodňovaných ploch výměry 17 705 m<sup>2</sup> bude do kanalizace odtékat 25,32 l/s z regulovaného odtoku retenční nádrže, což se rovná bilanci stávajícího množství dešťových vod odtékajícího z řešeného území před zástavbou. Technologické odpadní vody nevznikají. Zájmové území se nenachází na území chráněné oblasti přirozené akumulace vod ani v záplavovém území. Nejbližše řešenému záměru prochází vodní tok Kamenice cca 820 m východním směrem od zájmového území. V zájmovém území se nenachází ochranná pásma zdrojů podzemní nebo povrchové vody využívaných jako zdroj pitné vody. Nejbližší ochranná pásma vodních zdrojů se nachází cca 2,6 km západním, resp. 2,7 km severovýchodním směrem. Vlivy na vody nebudou významné.

### Vlivy na půdu

Dle výpisu z katastru nemovitostí jsou pozemky dotčené záměrem v současné době evidovány jako ostatní plocha, orná půda, trvalý travní porost a zastavěná plocha a nádvoří. Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství však vydal dne 13. 3. 2024 k záměru souhlas k trvalému odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu. Záměr není umístěn v ochranném pásmu lesa. Vlivy na půdu nebudou významné.

### Vlivy na horninové prostředí a přírodní zdroje

Dobývací prostor, chráněné ložiskové území, ložiska nerostů se zde nenachází. K významnému ovlivnění horninového prostředí nedojde.

### Vlivy na faunu, flóru a ekosystémy, biologickou rozmanitost

Zveřejněnou přílohou oznámení je biologický průzkum v roce 2024 zpracovaný Ing. Ivou Vrátnou, zachycující letní a podzimní aspekt. Z hlediska biotopů se jedná o silně pozměněné antropogenní stanoviště, nikoli biologicky rozmanité území. Záměrem bude dotčena vzrostlá zeleň ((33 dřevin, z toho 6 stromů s obvodem kmene nad 80 cm). Dne 7. 2. 2024 bylo Městským úřadem Kamenice nad Lipou vydáno podmíněně souhlasné závazné stanovisko ke kácení, které bude možné realizovat až po nabytí právní moci stavebního povolení. Současně byla stanovena povinnost provedení náhradní výsadby listnatých nebo jehličnatých dřevin ke kompenzaci ekologické újmy (toto závazné stanovisko bylo zveřejněno jako příloha oznámení). V rámci základního botanického průzkumu nebyl zjištěn žádný zvláště chráněný druh rostlin. V blízkosti záměru (přes komunikaci v blízkosti rybníku Kalich) je evidována dle nálezové databáze AOPK Koroptev polní (*Perdix perdix*). Koroptev biotop v místě záměru využívá jako potravní. Vzhledem k této skutečnosti byla navržena možná kompenzační opatření (např. umístění biopásu). Záměr nezasahuje do zvláště chráněného území, území soustavy NATURA 2000, přírodního parku, významného krajinného prvku. Nepochází ke kolizi s žádným skladebným prvkem územního systému ekologické stability. Záměrem nedojde ke snížení druhové rozmanitosti území ani narušení migračních cest. Vlivy nebudou významné.

### Vlivy na krajinu

Zájmové území je součástí urbanizované krajiny západního okraje města Kamenice nad Lipou. Nejvyššími projektovanými objekty budou bytové domy (ve hřebeni 14,55 m), výška objektu maloobchodní prodejny (úroveň atik) bude max. 7,50 m. Záměr je realizován v prostoru, který

tvorí volnou enklávu mezi silnicí I/34 a vícepodlažní bytovou zástavbou při ulici Jírova. Kromě bytových domů a severně orientovaného PENNY marketu se jihozápadním směrem vizuálně uplatňují řadové garáže. Pohledovou dominantou území je komín teplárny. Vlivy na krajinu nebudou významné.

### Vlivy na hmotný majetek a kulturní památky

Výstavbou a provozem projektovaného areálu nebudou nepříznivě ovlivněny žádné památkově chráněné budovy ani architektonické památky. Ve městě Kamenice nad Lipou je vyhlášena památková zóna, ta však do zájmového území nezasahuje. Zájmové území se nachází v území s archeologickými nálezy III. kategorie (ÚAN III), tzn. v území, kde v současnosti dle dostupných informací není možné výskyt archeologických nálezů vyloučit. V případě zjištění archeologických nálezů v průběhu zemních prací bude proveden záchranný archeologický průzkum. Tyto vlivy nebudou významné.

## **2. Úkony před vydáním rozhodnutí**

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství obdržel dne 4. 10. 2024 oznámení záměru „Komerční a obytné území Kamenice nad Lipou“ od oznamovatele ATACAMA Invest s.r.o., IČO 095 18 592, podané zmocněným zástupcem (Ing. Iva Vrátná, Skalka 32, 261 01 Příbram). Dopis o zahájení zjišťovacího řízení byl spolu s oznámením rozeslán dne 14. 10. 2024, č.j. KUJI 91345/2024. Oznámení bylo zveřejněno na internetu v informačním systému EIA ([http://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA\\_VYS1304](http://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_VYS1304)) a informace o něm byla zveřejněna dle § 16 zákona o EIA dne 14. 10. 2024 na úředních deskách: Kraje Vysočina, Města Kamenice nad Lipou. Lhůta pro vyjádření k oznámení byla do 13. 11. 2024.

## **3. Podklady pro rozhodnutí**

Oznámení zpracované v září 2024 Ing. Ivou Vrátnou (držitel platné autorizace dle § 19 zákona o EIA) dle přílohy č. 3 zákona o EIA.

Hluková studie (09/2024, Ing. Martin Vejr).

Biologický průzkum (09/2024, Ing. Iva Vrátná).

Vyjádření k oznámení uvedená v bodu 4.

## **4. Seznam subjektů, jejichž vyjádření k oznámení příslušný úřad obdržel v průběhu zjišťovacího řízení**

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství vydal vyjádření dne 11. 11. 2024, č.j. KUJI 98558/2024 z hlediska ochrany přírody

Městský úřad Pelhřimov, odbor životního prostředí vydal vyjádření dne 4. 11. 2024, č.j. MPe/OŽP/1532/2024-2

Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě vydala vyjádření dne 13. 11. 2024, č.j. KHSV/22034/2024/PE/HOK/Kri

Veřejnost, dotčená veřejnost se k oznámení záměru nevyjádřila.

## **5. Vypořádání vyjádření obdržených v průběhu zjišťovacího řízení**

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství vydal vyjádření, v němž z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny nepožaduje další posouzení dle zákona o EIA. V rámci řízení pro vydání jednotného environmentálního stanoviska požaduje zpracovat ochranná preventivní opatření dle biologického průzkumu s uvedením konkrétní lokace (rušivé stavební aktivity provádět mimo hnízdní období, tj., mimo od 15.3 do - 31.7, zajistit biologický stavební dozor, umístit koroptví pás, tj. pás zeleně s nesečeným travnatým porostem a řídkým porostem keřů na kterém se koroptev polní bude moci krmit s vyvedenými mládčaty).

*Vypořádání:*

*Další posuzování záměru dle zákona o EIA není požadováno. Požadavky orgánu ochrany přírody budou muset být zpracovány do projektové dokumentace pro povolení záměru.*

Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě uvedla, že nepožaduje záměr projednat dle zákona o EIA. Před uvedením stavby do trvalého provozu (zkušební provoz) požaduje provést měření hluku z provozu celého areálu v chráněných venkovních prostorech staveb v denní a noční době. Měření hluku bude obsahovat i třetinooktánovou analýzu pro vyhodnocení přítomnosti tónové složky. Měřicí místa a strategie měření budou odsouhlaseny krajskou hygienickou stanicí. Pokud výsledky měření prokáží, že v chráněných venkovních prostorech staveb dochází k překračování hygienických limitů hluku, bude nutno ze strany investora stavby navrhnout a provést dodatečná účinná protihluková opatření.

*Vypořádání:*

*Vyjádření neobsahuje požadavek na další posuzování dle zákona o EIA. Požadavek na měření hluku orgán ochrany veřejného zdraví vztahuje ke zkušebnímu provozu, který bude předmětem řízení vedeného dle stavebního zákona.*

Městský úřad Pelhřimov, odbor životního prostředí vydal souhrnné vyjádření za úsek vodoprávní, odpadové hospodářství, ochrana ovzduší, ochrana přírody, státní správa lesů a ZPF, které je bez připomínek. Další posuzování dle zákona o EIA nepožaduje.

*Vypořádání:*

*Vzhledem k obsahu vyjádření bez komentáře.*

## Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí mohou podat do 15 dnů ode dne jeho doručení oznamovatel, dotčená veřejnost uvedená v § 3 písm. i) bodě 2 zákona o EIA a dotčené územní samosprávné celky odvolání k Ministerstvu životního prostředí prostřednictvím Krajského úřadu Kraje Vysočina, odboru životního prostředí a zemědělství. Splnění podmínek podle § 3 písm. i) bodu 2 zákona o EIA doloží dotčená veřejnost v odvolání.

V Jihlavě dne: 25. 11. 2024

Mgr. Michal Fryš  
úředník odboru životního prostředí a zemědělství

Kraj Vysočina, Město Kamenice nad Lipou se žádají o vyvěšení tohoto rozhodnutí na místě k tomu určeném po dobu stanovenou zákonem o EIA (min. 15 dnů) a poté o zaslání potvrzení o vyvěšení Krajskému úřadu Kraje Vysočina, odboru životního prostředí a zemědělství. Po stejnou dobu bude rozhodnutí vyvěšeno i na úřední desce Krajského úřadu Kraje Vysočina a zveřejněno též způsobem umožňujícím dálkový přístup. Patnáctým dnem po vyvěšení se písemnost považuje za doručenou.

**Datum vyvěšení:**

**Datum sejmutí:**

.....

Podpis oprávněné osoby potvrzující vyvěšení

.....

Podpis oprávněné osoby potvrzující sejmutí

Razítko:

Razítko:

### **Rozdělovník**

#### **Zástupce účastníka řízení (oznamovatele)**

Datovou schránkou

1. Ing. Iva Vrátná, Skalka 32, 261 01 PŘÍBRAM

#### ***Dotčené územní samosprávné celky:***

2. Kraj Vysočina zastoupený odborem životního prostředí a zemědělství – zde

Datovou schránkou

3. Město Kamenice nad Lipou, 394 81 KAMENICE NAD LIPOU

#### ***Dotčené orgány:***

4. Krajský úřad Kraje Vysočina – zde

Datovou schránkou

5. Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, Tolstého 15, 586 01 JIHLAVA

6. Městský úřad Pelhřimov, odbor životního prostředí, Masarykovo nám. 1, 393 01  
PELHŘIMOV