



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 35927/2026
Sp. zn.: OZPZ 506/2026 Ml
Vyřizuje/telefon: František Mládek/564 602 513

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 (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí),
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o EIA“)

Identifikační údaje

Název záměru:	Dostavba obchodního centra Moravské Budějovice – III. etapa
Zařazení záměru dle přílohy č. 1 k zákonu o EIA:	Kategorie II, bod 110 (<i>Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu. Limit: 6 tis. m².</i>)
Kapacita (rozsah) záměru:	Předmětem záměru je dostavba a rozšíření stávajícího obchodního centra vč. technické infrastruktury. Celková plocha řešeného území je 20 619,63 m ² , z toho tvoří 2 423,43 m ² zeleň. Vjezd do areálu bude zachován z ulice Okružní. Nově bude vybudována jednosměrná zásobovací komunikace, která bude vést po jižní, východní a severní hranici zájmového areálu. Výstavbou dojde ke zrušení 38 parkovacích míst a nově bude vybudováno 249 parkovacích míst na centrálním parkovišti, tzn. dojde k navýšení parkovací kapacity o 211 míst pro osobní automobily na celkových 518 parkovacích stání. Zastavěná plocha objekty bude 6 997,14 m ² , z toho 3 937,14 m ² OC Kaufland a 3 060,00 m ² retailový objekt. Zastavěná plocha ostatní bude 11 199,06 m ² , z toho 5 673,50 m ² komunikace (asfalt), 1 397,63 m ² chodníky (betonová dlažba), 3 748,13 m ² parkovací stání (betonová dlažba) a 379,80 m ² betonové plochy.
Umístění záměru:	kraj: Kraj Vysočina obec: Moravské Budějovice

k. ú.: Moravské Budějovice (698903)

**Oznamovatel –
účastník řízení dle § 27
odst. 1 zákona č.
500/2004 Sb., ve znění
pozdějších předpisů:**

Společnost Nákupní centrum Mor. Bud. s.r.o., IČO 283 08 913, Dobšická 3929/4, 669 02 Znojmo, zastoupená na základě písemné plné moci společností ZNOJMOPROJEKT Ing. arch. Radomír KAMAN, s.r.o., IČO 652 76 787, Kuchařovická 3611/11, 669 02 Znojmo, kterou zastupuje společnost Vodní zdroje Ekomonitor spol. s r.o., IČO 150 53 695, Píšťovy 820, 537 01 Chrudim

Zpracovatel oznámení: Dr. Ing. Jiří Marek (*držitel autorizace dle § 19 zákona o EIA, Vodní zdroje Ekomonitor spol. s r.o., IČO 150 53 695, Píšťovy 820, 537 01 Chrudim*)

Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry:

Záměr spočívá v rozšíření stávajícího obchodního centra AVENTIN Shopping Moravské Budějovice. Rozšíření sestává z objektu samoobslužného obchodního domu a objektu retailu se čtyřmi samostatnými prodejními jednotkami. Každou prodejní jednotku tvoří prodejna, sklad a zázemí pro zaměstnance. Vstupy pro zákazníky budou umístěny z centrálního parkoviště.

Dle Informačního systému EIA byly v předloženém oznámení z hlediska kumulace identifikovány dva záměry – Shopping – Moravské Budějovice – 1. etapa (2020), Shopping – Moravské Budějovice – 2. etapa (2021). U obou záměrů jsou předmětem výstavba a následné rozšíření obchodního centra včetně prodejních jednotek a parkovacích ploch. V obou případech se jedná o obchodní centrum, které je v rámci nyní posuzovaného záměru dále rozšiřováno a stavebně i funkčně doplňováno. Navrhovaný záměr tak představuje pokračování postupného rozvoje obchodního areálu v dané lokalitě. Hodnocení vlivů předchozích etap bylo v rámci předloženého oznámení zohledněno.

Stručný popis technického a technologického řešení záměru:

Záměr řeší výstavbu nových obchodních objektů, rozšíření zpevněných ploch, úpravy dopravní infrastruktury, realizaci technických sítí a sadových úprav v návaznosti na stávající obchodní centrum. Objekty jsou navrženy jako přízemní nepodsklepené s ocelovou nebo železobetonovou nosnou konstrukcí, doplněnou prefabrikovanými prvky. Dispoziční řešení umožňuje variabilní uspořádání jednotlivých obchodních jednotek, které budou odděleny lehkými příčkami. Obvodový plášť objektů je řešen kombinací sendvičových panelů, prosklených fasád a opláštění, přičemž architektonické ztvárnění fasád bude navazovat na stávající objekty obchodního centra. Střešní konstrukce budou řešeny jako ploché nebo mírně sklonité, s krytinou z trapézového plechu nebo střešních panelů. Součástí stavebního řešení jsou přístřešky vstupů a zásobovacích prostor, které budou řešeny jako ocelové konstrukce s lehkým zastřešením. Vnitřní prostory budou vybaveny standardními technologiemi pro provoz maloobchodu, zejména systémy vytápění, chlazení, vzduchotechniky, elektroinstalace, osvětlení, zabezpečovacích a protipožárních zařízení. Vzduchotechnická zařízení budou navržena s ohledem na minimalizaci hlukové zátěže. Ventilátory a technologická zařízení budou pružně uloženy, vybaveny tlumiči hluku a odděleny pružnými vložkami od stavebních konstrukcí. Dopravní řešení zahrnuje vybudování a úpravy areálových komunikací, zásobovací komunikace a parkovacích ploch. Parkovací plochy budou řešeny jako venkovní parkoviště s kolmými stánkami pro osobní automobily, včetně vyhrazených míst pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace. Zpevněné plochy komunikací budou provedeny v asfaltovém povrchu, parkovací stání a chodníky převážně z betonové dlažby. Vnitroareálové komunikace budou dimenzovány pro provoz osobních i nákladních vozidel, včetně zásobování. Součástí záměru je realizace a úprava technické infrastruktury, zejména přípojek a rozvodů elektrické energie, vody, kanalizace a datových sítí. Dešťové vody budou odváděny systémem dešťové kanalizace s prvky hospodaření se srážkovými vodami (sprinklerová nádrž),

případně se vsakováním nebo retencí. Osvětlení areálu bude řešeno pomocí moderních LED svítidel se směrovým vyzařováním, čímž bude minimalizován vznik světelného smogu.

SO 01 – Samoobslužný obchodní dům je obdélníkového tvaru o půdorysných rozměrech cca 91,9 x 41,45 m. Vstup do objektu je projektován v severovýchodní části stavby z centrálního parkoviště. SO 02 – Retail prodejny je navržen jako jednopodlažní, nepodsklepený s výškou atiky 7,0 m, se sedlovou střechou se sklonem 2 % z trapézového pozinkovaného plechu. Objekt retail prodejen bude mít půdorysné rozměry 90 x 34 m. Objekt bude obsahovat 4 samostatné prodejní jednotky o rozměrech 22,5 x 34 m.

Posuzovaný záměr nespadá do režimu zákona č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezení znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů (zákon o integrované prevenci), ve znění pozdějších předpisů.

Záměr „**Dostavba obchodního centra Moravské Budějovice – III. etapa**“ naplňuje dikci bodu 110 (*Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou zastavěnou plochou od stanoveného limitu. Limit: 6 tis. m².*), kategorie II, přílohy č. 1 k zákonu o EIA, jako změna záměru ve smyslu § 4 odst. 1 písm. c) zákona o EIA.

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 dle zákona o EIA. Příslušným úřadem k zajištění zjišťovacího řízení dle § 22 písmene a) zákona o EIA byl Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství.

Na základě informací, uvedených v oznámení záměru, písemných vyjádřeních k oznámení a zjišťovacího řízení, provedeného dle zásad, uvedených v příloze č. 2 k zákonu o EIA, **rozhoduje** příslušný úřad, že záměr

„Dostavba obchodního centra Moravské Budějovice – III. etapa“

nemá významný vliv na životní prostředí a **nebude** posuzován dle zákona o EIA.

Odůvodnění

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

Hodnocení záměru bylo provedeno s ohledem na jeho umístění, charakter, kapacitu a rozsah činností souvisejících s jeho realizací a provozem, a to ve vztahu k očekávaným vlivům na jednotlivé složky životního prostředí a veřejné zdraví. Vlivy záměru, s ohledem na jeho charakter a lokalizaci v území, nebudou významné. Z hlediska rozsahu vlivů záměrem nebude překročeno lokální měřítko vlivů. Na základě výše uvedeného, oznámení záměru a vyjádření k němu uplatněným, dospěl příslušný úřad k závěru, že intenzita zásahů do složek životního prostředí nebude významná. Vlivy na zájmy chráněné zákonem o EIA, i jejich rozsah, jsou jednoznačně určeny a není tedy třeba je v dalším procesu o posuzování vlivů na životní prostředí upřesňovat.

I. Charakteristika záměru

Cílem posuzovaného záměru je rozšíření stávajícího obchodního centra o samoobslužnou prodejnu potravin, objekt retail, 211 nových parkovacích stání ve venkovním prostoru s obslužnou komunikací napojenou na stávající příjezdovou komunikaci. Záměr rovněž zahrnuje výstavbu

chodníků pro pěší, bezbariérové přístupy do jednotlivých provozoven a realizaci ploch zeleně a sadových úprav v areálu.

Záměr je umístěn na pozemcích zemědělského půdního fondu (dále také „ZPF“) s BPEJ 5.29.01 (II. třída ochrany ZPF) a BPEJ 5.37.16 (V. třída ochrany ZPF). Stavba vyvolá celkový trvalý zábor ZPF 18 197 m². Před započítáním stavebních prací bude provedena skrývka svrchních kulturních vrstev půdy (ornice), která bude na místě deponována a po dokončení stavby použita na ohumusování svrchních vrstev násypů a obsypů komunikací a v rámci sadovnických úprav. Řešené území se nenachází na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). Zásobování pitnou vodou během výstavby obchodního centra bude zabezpečeno z odběrných míst pro budoucí objekty. WC bude chemické. V průběhu provozu bude zásobování pitnou vodou zajištěno z veřejné vodovodní sítě. Areálové rozvody budou navazovat na rozvody realizované v I. a II. etapě výstavby a budou sloužit pro zásobování pitnou a požární vodou. Celková roční spotřeba vody je stanovena na 3 285 m³. Průměrná denní spotřeba vody je 9 m³. Z hlediska stanovištní charakteristiky se jedná o antropogenně ovlivněný biotop s výskytem rostlin ruderálního charakteru. Realizací záměru budou zasaženy antropogenně ovlivněné ekosystémy (biotop X1 – Urbanizovaná území a X2 – Intenzivně obhospodařovaná pole), u kterých se předpokládá nízký stupeň biodiverzity. Dopravní napojení lokality bude zachováno stávajícím způsobem na ulici Okružní a dále přes okružní křižovatku na komunikaci II/152 (ulice Jemnická a Husova). Provoz na centrálním parkovišti bude obousměrný. Nově bude vybudována jednosměrná zásobovací komunikace, která bude vedena po jižní, východní a severní hranici zájmového areálu. Předkládaný záměr bude generovat dopravu o celkovém objemu 2 302 jízd osobních vozidel a 12 jízd nákladních vozidel za 24 hodin. V průběhu realizace a provozu záměru budou vznikat běžné odpady, odpovídající danému druhu záměru. S odpady bude nakládáno v souladu s platnou legislativou v oblasti odpadového hospodářství. Provoz záměru nepředstavuje významný rizikový faktor vzniku havárií nebo nestandardních stavů s nepříznivými environmentálními důsledky. Je srovnatelný s obdobnými běžně provozovanými záměry. Záměr byl zpracován a předložen k posouzení v jedné variantě, která je uvedena v předloženém oznámení záměru.

II. Umístění záměru

Dotčená lokalita se nenachází ve zvláště chráněném území dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“). Území nezasahuje do žádného nadregionálního, regionálního ani lokálního prvku ÚSES. Záměr nijak neovlivňuje významné krajinné prvky. Záměr se nenachází na území přírodního parku. Záměrem nedojde k ovlivnění soustavy Natura 2000. Dne 4. 2. 2026 pod č. j. KUJI 9724/2026 OZPZ 148/2026 Ry vydal Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství stanovisko, v souladu s ustanovením § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny, ve kterém je uvedeno, že záměr nemůže mít významný vliv na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v působnosti Krajského úřadu Kraje Vysočina. Dotčené území nezasahuje do záplavového území Q5, Q20, Q100 a Q500 ani do aktivní zóny záplavového území. Území nezasahuje ani do CHOPAV. Území se nenachází v chráněném ložiskovém území, v oblasti zasaženém sesuvy ani v oblasti s rizikem sesuvů (svahové deformace). Území není ohroženo seismickou aktivitou. Na pozemku se nenachází žádná stavba, která by byla kulturní památkou. V prostoru záměru se nenachází žádné staré ekologické zátěže. Záměr nebude zdrojem žádných vlivů přesahujících státní hranice.

III. Charakteristika předpokládaných vlivů záměru na obyvatelstvo a životní prostředí

Vlivy na obyvatelstvo

S výstavbou záměru bude spojeno krátkodobé zvýšení zejména emisí tuhých znečišťujících látek, které bude kompenzováno běžnými opatřeními. S ohledem na vzdálenost od chráněného prostoru při výstavbě záměru nedojde k překročení hlukových limitů. Zemní a stavební práce budou prováděny pouze v denní době. Příspěvek záměru k současné hlukové situaci a emisí

znečišťujících látek a jeho vliv na veřejné zdraví během výstavby záměru bude při dodržení opatření pro výstavbu nevýznamný.

Pro období provozu záměru byly hodnoceny emise znečišťujících látek do ovzduší v souvislosti s navýšením dopravy. Vytápění objektů bude probíhat prostřednictvím elektrických konvektorů a multisplit systémy. V akustické studii (příloha č. 2 předloženého oznámení, Vodní zdroje Ekomonitor spol. s r.o., IČO 150 53 695, Píšťovy 820, 537 01 Chrudim, únor 2026) byl posouzen vliv provozu nového obchodního centra na akustickou zátěž v chráněném venkovním prostoru staveb pro bydlení. Hodnocen byl vliv provozu stacionárních zdrojů hluku a vliv vyvolané automobilové dopravy (liniové zdroje) po ukončení třetí etapy a srovnává jej s provozem stávajícího obchodního centra v rozsahu I. a II. etapy. Souhrnné ekvivalentní hladiny akustického tlaku ze stacionárních zdrojů hluku při provozu obchodního centra nesplňují limitní hodnoty pro stacionární zdroje hluku v denní době. Jako účinné protihlukové opatření byla vyhodnocena instalace jedné protihlukové clony, která bude umístěna na retailovém objektu. V noční době jsou limitní hodnoty splněny. Souhrnné ekvivalentní hladiny akustického tlaku ze stacionárních zdrojů hluku při realizaci navrženého protihlukového opatření pak splňuje povolené limitní hodnoty hluku jak v době denní i noční. Stacionární zdroje nebudou zdrojem hluku s tónovým charakterem. Navýšení hladin hluku z liniových zdrojů vlivem realizace záměru nebude znamenat ovlivnění nejbližšího chráněného prostoru staveb nadlimitním hlukem. Provoz stacionárních zdrojů hluku hodnoceného záměru nebude ovlivňovat nejbližší chráněné venkovní prostory staveb pro bydlení v době denní. Vliv emisí znečišťujících látek na veřejné zdraví během provozu záměru bude nevýznamný.

Uvažovaný záměr nemá negativní vliv na sociální a ekonomické aspekty. Se záměrem bude spojen vznik nových pracovních míst a zvýšení nabídky poskytovaných služeb v oblasti prodeje zboží. Celkově realizace záměru povede ke vzniku přibližně 130 nových pracovních míst. Provozní doba se předpokládá 7:00 až 20:00 hod. včetně soboty a neděle.

Vlivy na ovzduší a klima

Provoz stavebních a dopravních mechanismů v průběhu výstavby může krátkodobě znamenat mírný nárůst emisí produkovaných motory těchto vozidel. Dalším možným zdrojem znečištění ovzduší může být zvýšená prašnost v době realizace zemních prací. Zvýšení prašnosti v dotčené lokalitě provozem stavby bude eliminováno zpevněním staveništních komunikací, užíváním oklepové plochy, užíváním plochy pro dočištění, důsledným dočištěním dopravních prostředků před jejich výjezdem na veřejnou komunikaci. Po dobu provádění stavebních prací budou výhradně používána vozidla a stavební mechanismy, které splňují příslušné emisní limity na základě platné legislativy. Z časového hlediska se jedná o vlivy nevýznamné.

Za provozu záměru budou emise do ovzduší spojeny dominantně s osobní dopravou zaměstnanců nebo zákazníků a nákladní dopravou. K celkové imisní situaci přispívá doprava na silnici II/152, kde dosahují denní intenzity 4000 – 5000 pohybů vozidel a na silnici I/38 s denními intenzitami 5000 – 6000 pohybů vozidel. Z hlediska nárůstu dopravy na veřejných komunikacích se počítá, že ke komerčnímu areálu budou přijíždět určitou měrou zákazníci, kteří již komunikace v místě využívají. V případě emisí z dopravy lze z porovnání emisních příspěvků vypočtených v předloženém oznámení a imisních koncentrací očekávat, že nedojde k významnému zhoršení imisní situace oproti stávajícímu stavu. Počítaný příspěvek dopravy na veřejných komunikacích představuje 10 – 30% nárůst dopravní intenzity na stávajících komunikacích, tento odhad je však vysoce na straně bezpečnosti výpočtu. Reálně je pravděpodobné, že významnou míru zákazníků budou tvořit ti, kteří již v daném místě komunikace užívají, proto procentuální nárůst lze očekávat výrazně nižší. Vlivy záměru na ovzduší budou nevýznamné.

Vlivy na hlukovou situaci

Pro zhodnocení vlivu záměru na hlukovou situaci byla zpracována akustická studie (příloha č. 2 předloženého oznámení, Vodní zdroje Ekomonitor spol. s r.o., IČO 150 53 695, Píšťovy 820, 537

01 Chrudim, únor 2026). Ve výpočtu byla uvažována varianta bez záměru a varianta s realizací záměru. Hluková situace byla modelována výpočtovým programem HLUK+ verze 14.51 profi. Posouzení bylo provedeno pro dobu denní i noční pro veřejnou dopravu i pro stacionární zdroje hluku v odpovídajících výškách nad úrovní terénu, které byly záměrně voleny podle výšky oken chráněných staveb. Výpočet hladin hluku z provozu záměru byl proveden vzhledem ke chráněným venkovním prostorům nejbližších budov. Ze závěrů akustické studie vyplývá, že souhrnné ekvivalentní hladiny akustického tlaku ze stacionárních zdrojů hluku při provozu obchodního centra po dostavbě III. etapy nespĺňují limitní hodnoty pro stacionární zdroje hluku v denní době. V noční době jsou limitní hodnoty splněny. Jako účinné protihlukové opatření byla vyhodnocena instalace jedné protihlukové clony, která bude umístěna na retailovém objektu a zabrání šíření hluku ze zdrojů č. 23 a 24 severně směrem k nejbližšímu chráněnému prostoru. Pozice a rozměr clony jsou specifikovány v předloženém oznámení. Minimální neprůzvučnost clony je 20 dB. Souhrnné ekvivalentní hladiny akustického tlaku ze stacionárních zdrojů hluku při realizaci navrženého protihlukového opatření pak splňuje povolené limitní hodnoty hluku jak v době denní i noční. Z hlediska liniových zdrojů lze uvést, že změna hluku z liniových zdrojů vlivem realizace záměru nebude znamenat ovlivnění nejbližšího chráněného prostoru staveb nadlimitním hlukem.

Vlivy na povrchové a podzemní vody

V etapě výstavby záměru budou použité stavební mechanismy zajištěny tak, aby nedošlo ke znečištění území včetně podzemních a povrchových vod ropnými látkami. Zásobování pitnou vodou během výstavby obchodního centra bude zabezpečeno z odběrných míst pro budoucí objekty. Dešťové vody budou v době výstavby volně zasakovány na pozemku stavebníka.

V etapě provozu bude zásobování pitnou vodou zajištěno z veřejné vodovodní sítě. Napojení bude přes přípojku na vodoměrnou šachtu na území oznamovatele. Tato voda bude vedena i k požárním hydrantům. Odpadní vody ze sociálních zařízení budou odvedeny do splaškové kanalizace. Splaškové vody budou odváděny veřejnou jednotnou kanalizací na městskou čistírnu odpadních vod. Dešťové vody ze střech budou svedeny přes nově navrženou areálovou dešťovou kanalizaci do dešťové kanalizace a do vsakovacích objektů umístěných na pozemku stavebníka. S ohledem na charakter záměru nebudou vlivy na povrchové a podzemní vody významné.

Vlivy na půdu

Záměr je z velké části umístěn na pozemcích ZPF. Záměr je lokalizován na půdě s BPEJ 5.29.01 (II. třída ochrany ZPF) a BPEJ 5.37.16 (V. třída ochrany ZPF). Stavba vyvolá celkový trvalý zábor ZPF 18 197 m². V rámci výstavby objektů retailu budou provedeny zásahy do terénu v nezbytné míře. Zemina potřebná pro zpětný zásyp bude uložena na mezideponii umístěné na vhodné ploše zajištěné dodavatelem stavby mimo prostor staveniště a v době potřeby bude dovezena zpět na staveniště. Záměr bude realizován na plochách vedených dle územně plánovací dokumentací města Moravské Budějovice (změna č. 4, účinnost od 27.09.2023) na ploše VL – „Výroba a skladování – lehký průmysl“. Dle územního plánu je navrhovaný záměr v souladu s využitím plochy, jedná se o vyjmenované využití. Řešené území se nenachází na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Vlivy záměru na půdu jsou s ohledem na výše uvedené nevýznamné.

Vlivy na horninové prostředí a přírodní zdroje

Území se nenachází v oblasti ohrožené seismickou aktivitou, na poddolovaném území, chráněném ložiskovém území, ani území ohroženém sesuvy. Nenacházejí se zde žádná důlní díla ani významné geologické lokality. Nejbližší ložisko nerostných surovin se nachází cca 2 km severně od záměru v severní části města Moravské Budějovice. Realizace záměru nebude mít negativní vliv na horninové prostředí a nerostné zdroje.

Vlivy na faunu, floru a ekosystémy

Dostavba obchodního centra bude situována na pozemcích tvořených vegetačním pokryvem antropogenních biotopů. Jde o biotop X1 – Urbanizovaná území a X2 – Intenzivně

obhospodařovaná pole, u kterých se předpokládá nízký stupeň biodiverzity. Celkové vlivy na ekosystémy včetně jejich biodiverzity byly posouzeny na základě orientačního průzkumu provedeného v době vegetačního klidu a dat z Nálezové databáze Agentury ochrany přírody a krajiny ČR (AOPK ČR). Realizací záměru bude stavebními pracemi narušen z velké části uměle vytvořený biotop, tedy urbanizované území a orná půda. Jde o území s významným antropogenním vlivem. Z hlediska ochrany přírody a krajiny se jedná o lokality málo významné. Všechny druhy, které byly během návštěvy zaznamenány, patří do běžných druhů a žádný z těchto druhů rostlin nebyl zařazen mezi ohrožené druhy podle vyhlášky č. 395/1992 Sb. Druhy vedené v černém a červeném seznamu cévnatých rostlin České republiky zde též nebyly fyzicky nalezeny. Součástí realizace záměru jsou sadové úpravy, které budou spočívat v realizaci travníkových ploch a výsadby dřevin v prostoru parkoviště. Samotné sadové úpravy budou upřesněny v dalším stupni projektové dokumentace. Realizací záměru budou narušeny pouze biotopy vytvořené a silně ovlivňované člověkem.

Realizace záměru povede k trvalému záboru části ploch s bylinnou vegetací ruderálního charakteru a k odstranění vegetačního krytu v místě navrhovaných stavebních objektů, zpevněných ploch a komunikací. Vzhledem k charakteru dotčené vegetace a její nízké druhové a ekologické hodnotě je tento zásah hodnocen jako lokální a málo významný. Dotčené druhy jsou běžně rozšířené v širším okolí a nejsou vázány na specifická nebo ohrožená stanoviště. V průběhu výstavby dojde k dočasnému narušení vegetace v okolí staveniště v důsledku pohybu stavební mechanizace, skrývky ornice a terénních úprav. Tyto vlivy budou časově omezené a po ukončení stavebních prací bude provedena rekultivace dotčených ploch včetně zpětného využití sejmuté ornice a založení vegetačních úprav. Vzhledem k současnému stavu lokality nebude mít plánovaný zásah významný negativní vliv ani na botanický potenciál, ani na biodiverzitu v širším území.

V průběhu realizace záměru lze očekávat dočasné rušení fauny v důsledku stavební činnosti, zvýšené hlučnosti, pohybu mechanizace a změny charakteru prostředí. Tyto vlivy budou lokálního a krátkodobého charakteru a budou omezeny na dobu výstavby. Vzhledem k charakteru dotčených biotopů a dostupnosti vhodných alternativních stanovišť v okolní krajině nebude mít záměr významný negativní vliv na populace živočichů ani jejich dlouhodobou stabilitu. V provozní fázi záměru se nepředpokládají významné negativní vlivy na faunu. Provoz obchodního centra, dopravní obsluhy a parkovacích ploch bude probíhat v území, které je již v současnosti ovlivněno obdobnými antropogenními aktivitami. Nedojde k zásahu do migračních tras živočichů ani ke vzniku významných migračních bariér. Osvětlení areálu, hluk a zvýšený pohyb osob a vozidel odpovídají běžnému městskému prostředí a nepředstavují zásadní nové zatížení fauny. Vlivy na faunu lze tedy celkově hodnotit jako nevýznamné.

Realizací záměru nedojde ke kácení dřevin, zásahu do kořenových systémů ani k poškození či ohrožení dřevinných prvků v okolí stavby. Záměr nebude mít významný negativní vliv na dřevinné prvky rostoucí mimo les ani na jejich ekologické funkce v území.

Vlivy na krajinu

Předkládaný záměr je situován v jihozápadní části města Moravské Budějovice, v území dlouhodobě a výrazně ovlivněném urbanizací, dopravní infrastrukturou a komerční zástavbou. Jedná se o lokalitu na pomezí intravilánu a extravilánu, která je součástí rozvojového území města a kde je krajinný ráz vymezený především antropogenními zásahy. Z hlediska ochrany krajinného rázu se jedná o zástavbu přímo navazující na již realizované objekty obchodního centra v rámci I. a II. etapy výstavby. Navrhovaná dostavba plynule doplňuje stávající areál a nevytváří nový, samostatně působící prvek v krajině. Objekty jsou řešeny jako nízkopodlažní, bez výškových dominant, s výškovými a objemovými parametry odpovídajícími okolní zástavbě a regulativům platného územního plánu. Realizace záměru bude mít pouze slabý, lokální a akceptovatelný vliv na krajinný ráz, a to bez významného negativního dopadu na hodnoty chráněné zákonem o ochraně přírody a krajiny. Vlivy záměru na krajinný ráz budou nevýznamné.

Vlivy na hmotný majetek a kulturní památky

Zájmová lokalita se nachází mimo památkové rezervace, případně památkové zóny. V místě předmětného záměru se nenachází žádné kulturní či technické památky, drobná kulturní architektura, ani historické parky a zahrady, objekty kulturního dědictví místního významu, či místa historických událostí. Vlivy na hmotný majetek a kulturní dědictví včetně architektonických aspektů jsou v rámci předloženého záměru vyloučeny.

2. Úkony před vydáním rozhodnutí:

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (dále také „KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ“), obdržel jako příslušný úřad dle § 22 písmene a) zákona o EIA dne 6. 3. 2026 oznámení záměru „Dostavba obchodního centra Moravské Budějovice – III. etapa“, které podala společnost Vodní zdroje Ekomonitor spol. s r.o., IČO 150 53 695, Píšťovy 820, 537 01 Chrudim (zástupce oznamovatele), zpracované dle přílohy č. 3 k zákonu o EIA. Dopis o zahájení zjišťovacího řízení byl příslušným úřadem rozeslán dne 13. 3. 2026 pod č. j. KUJI 23270/2026 OZPZ 506/2026 Ml. Informace o oznámení záměru byla zveřejněna dle § 16 zákona o EIA na úředních deskách: Kraje Vysočina 16. 3. 2026 a města Moravské Budějovice 16. 3. 2026.

Oznámení záměru bylo zveřejněno na internetu v Informačním systému EIA (http://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_VYS1379).

KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ, v průběhu zjišťovacího řízení obdržel celkem čtyři vyjádření dotčených orgánů. KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ k záměru neobdržel žádné vyjádření dotčeného územního samosprávného celku, dotčené veřejnosti, ani veřejnosti.

3. Podklady pro vydání rozhodnutí:

- Oznámení záměru „Dostavba obchodního centra Moravské Budějovice – III. etapa“, zpracované Dr. Ing. Jiřím Markem (Vodní zdroje Ekomonitor spol. s r.o., IČO 150 53 695, Píšťovy 820, 537 01 Chrudim) – autorizovaná osoba dle § 19 zákona o EIA, únor 2026;
- Plné moci: k zastupování společnosti Nákupní centrum Mor. Bud. s.r.o., IČO 283 08 913, Dobšická 3929/4, 669 02 Znojmo společností ZNOJMOPROJEKT Ing. arch. Radomír KAMAN, s.r.o., IČO 652 76 787, Kuchařovická 3611/11, 669 02 Znojmo, kterou zastupuje společnost Vodní zdroje Ekomonitor spol. s r.o., IČO 150 53 695, Píšťovy 820, 537 01 Chrudim;
- Vyjádření, uvedená níže v bodě 4 odůvodnění tohoto rozhodnutí.

4. Seznam subjektů, jejichž vyjádření příslušný úřad obdržel v průběhu zjišťovacího řízení:

- Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (ochrana ZPF), č. j. KUJI 24643/2026 OZPZ 168/2026 ze dne 17. 3. 2026;
- Krajská hygienická stanice Kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, č. j. KHSV/05381/2026/TR/HOK/Flá ze dne 9. 4. 2026
- Městský úřad Moravské Budějovice, odbor životního prostředí, č. j. MUMB/OŽP/10765/2026-Kr ze dne 10. 4. 2026;
- Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (ochrana přírody), č. j. KUJI 33119/2026 OZPZ 319/2026 ze dne 15. 4. 2026.

5. Vypořádání vyjádření obdržených v průběhu zjišťovacího řízení:

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (ochrana ZPF), č. j. KUJI 24643/2026 OZPZ 168/2026 ze dne 17. 3. 2026

KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ ve svém vyjádření z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu uvádí, že nepožaduje další posouzení záměru dle zákona o EIA. Dále sděluje popis záměru. Informuje, že pokud je možné zaručit, že část nově odnímaných ploch (např. budoucí plánovaná zeleň) nebude dotčena stavební činností (pojezdy mechanizace, skládkování stavebního materiálu apod.), lze na tuto část požádat o povolení výjimky z provádění skrývky ornice dle § 8 zákona č.334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“). Sděluje, že dle § 9 odstavec 6 písmene e) zákona o ochraně ZPF je součástí žádosti o odnětí půdy i návrh způsobu hospodárného využití skrývky kulturních vrstev půdy. Návrhem hospodárného využití kulturních vrstev půdy je v souladu s § 14 odst. 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb. myšleno její využití především pro zemědělské účely na jiných pozemcích. Návrh musí proto obsahovat kubaturu ornice určenou k rozprostření na konkrétně vymezených zemědělských pozemcích. K tomu je nutné upřesnit plochu těchto pozemků určenou k rozprostření, výslednou vrstvu rozprostírané ornice se zohledněním bonity pozemku a zákres tohoto rozprostření v situaci dle katastrální mapy. Rovněž je třeba doložit souhlas zemědělského uživatele/majitele těchto pozemků s rozprostřením ornice. Návrh tohoto způsobu využití je třeba doplnit i do textové části bilance skrývky kulturních vrstev půdy. Pokud skrývka nebude ihned využita a bude deponována buď v rámci stavby na trvale odjímaných pozemcích, nebo na dočasně odnímaných pozemcích k tomuto účelu určených, je třeba tyto deponie upřesnit a zaznamenat do mapy KN. Zároveň deponie musí být zabezpečena proti zaplevelení, erozi, odnosem, znečištěním a odcizením. Žádost o udělení souhlasu s trvalým odnětím zemědělské půdy ze ZPF včetně nezbytných příloh dle § 9 odst. 6 zákona o ochraně ZPF a vyhlášky č. 271/2019 Sb., zejména včetně návrhu bilance skrývky kulturních vrstev půdy a jejich hospodárného využití, orientačního výpočtu odvodů, odůvodnění nezbytnosti bude součástí žádosti o jednotné environmentální stanovisko.

Vypořádání: Vyjádření neobsahuje požadavek na další posuzování dle zákona o EIA. Vyjádření informuje oznamovatele o zákonných povinnostech, které je nutné respektovat bez ohledu na proces posuzování vlivů na životní prostředí, a které budou řešeny v rámci další projektové přípravy záměru – jednotné environmentální stanovisko. Oznamovatel je touto formou o tom informován.

Krajská hygienická stanice Kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, č. j. KHSV/05381/2026/TR/HOK/Flá ze dne 9. 4. 2026

Ve svém vyjádření jako orgán ochrany veřejného zdraví Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě (dále také „KHS KV“) uvádí, že nepožaduje záměr projednat dle zákona o EIA. Dále KHS KV upozorňuje, že bude v dalších stupních stavebního řízení požadovat předložení měření hluku, které ověří závěry předložené akustické studie.

Vypořádání: Vyjádření neobsahuje požadavek na další posuzování dle zákona o EIA. Vyjádření informuje oznamovatele o podmínce, kterou s ním bude KHS KV řešit v následně vedených řízeních. Oznamovatel je touto formou o tom informován.

Městský úřad Moravské Budějovice, odbor životního prostředí, č. j. MUMB/OŽP/10765/2026-Kr ze dne 10. 4. 2026

Vyjádření Městského úřadu Moravské Budějovice, odboru životního prostředí bylo uplatněno z hledisek: vodního hospodářství, odpadového hospodářství, ochrany ovzduší, ochrany přírody a krajiny, ochrany ZPF a ochrany PUPFL. Vyjma části ochrana přírody a krajiny je vyjádření bez připomínek. Ochrana přírody a krajiny uvádí, že sadové úpravy záměru budou předloženy orgánu ochrany přírody a krajiny ke schválení v dalším stupni projektové dokumentace.

Vypořádání: Vyjádření neobsahuje požadavek na další posuzování dle zákona o EIA. Vyjádření informuje oznamovatele o požadavku, který s ním bude řešen v rámci další fáze projektové přípravy záměru – jednotné environmentální stanovisko. Oznamovatel je touto formou o tom informován.

Krajský úřad Kraje Vysočina, odbor životního prostředí a zemědělství (ochrana přírody), č. j. KUJI 33119/2026 OZPZ 319/2026 ze dne 15. 4. 2026

KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ ve svém vyjádření z hlediska ochrany přírody uvádí, že nepožaduje další posouzení dle zákona o EIA. Předložené oznámení je zpracováno dostatečně. Závěrem sděluje, že v místě dotčeném záměrem a v jeho blízkosti mu není znám výskyt žádného zákonem zvláště chráněného druhu, který by mohl být záměrem dotčen. Dále ani v Nálezové databázi AOPK ČR není v dotčeném území evidován výskyt žádného zákonem zvláště chráněného druhu. Jejich přítomnost však s jistotou nelze zcela vyloučit. V případě zjištění jejich výskytu je třeba kontaktovat KrÚ Kraje Vysočina, OŽPZ ke konzultaci dalšího postupu.

Vypořádání: Vyjádření neobsahuje požadavek na další posuzování dle zákona o EIA. Zároveň oznamovatele informuje o postupu v případě výskytu zvláště chráněných druhů.

Poučení o odvolání

Proti tomuto rozhodnutí mohou podat do 15 dnů ode dne jeho doručení oznamovatel a 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 dle § 3 písm. i) bodu 2 zákona o EIA doloží dotčená veřejnost v odvolání.

Toto rozhodnutí nenahrazuje vyjádření dotčených správních úřadů ani příslušná povolení podle zvláštních právních předpisů.

V Jihlavě dne: 24. 4. 2026

Ing. František Mládek
úředník odboru životního prostředí a zemědělství

Kraj Vysočina a město Moravské Budějovice se žádají o vyvěšení tohoto rozhodnutí na místě k tomu určeném po dobu stanovenou zákonem (minimálně 15 dnů) a 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. Zveřejněno je též na internetu v Informačním systému EIA (kód záměru VYS1379, https://portal.cenia.cz/eiasea/view/eia100_cr). 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

Účastník řízení (zástupce oznamovatele):

Datovou schránkou

1. Vodní zdroje Ekomonitor, s.r.o., IČO 150 53 695, Pišťovy 820, 537 01 Chrudim

Dotčené územní samosprávné celky:

2. Kraj Vysočina, IČO 708 90 749, zastoupený odborem životního prostředí a zemědělství – zde

Datovou schránkou

3. Město Moravské Budějovice, IČO 002 89 931, nám. Míru 31, 676 02 Moravské Budějovice

Dotčené orgány:

4. Krajský úřad Kraje Vysočina, IČ 708 90 749 - zde

Datovou schránkou

5. Krajská hygienická stanice kraje Vysočina se sídlem v Jihlavě, IČO 710 09 311, Tolstého 1914/15, 586 01 Jihlava
6. Městský úřad Moravské Budějovice, odbor životního prostředí, IČO 002 89 931, nám. Míru 31, 676 02 Moravské Budějovice